

Årsredovisning 2021

BRF Ekhagentolv



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	4
Resultatdisposition	4
Ekonomi	5
Resultaträkning	5
Balansräkning - Tillgångar	6
Balansräkning - Eget kapital och skulder	7
Noter	8
Underskrifter	11
Revisionsberättelse	13

Styrelsen för Brf Ekhagentolv får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-12-29. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-07-13 och nuvarande stadgar antogs på Årsstämman 2019-05-22. Föreningen har sitt säte i Stockholm kommun.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Föreningens likviditet har under året förändrats från 533 % till 789,5 %. I resultatet ingår avskrivningar med 185 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 316 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Ekollonet 1 i Stockholms kommun med därpå uppförda byggnader med 22 lägenheter (fördelade på 17 hushåll). Byggnaderna är uppförda 1935. Fastighetens adress är Ekhagsvägen 12 i Stockholm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Lägenhetsfördelning

<u>1 r.o.k.</u>	<u>2 r.o.k.</u>	<u>3 r.o.k.</u>	<u>Summa</u>
6	8	8	22

Dessutom tillkommer:

<u>Extra förråd</u>	<u>Garage</u>
6	3

Total bostadsarea 1 267 m²

Årets taxeringsvärde	35 800 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	35 800 000 kr

Storholmen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal

Leverantör

Storholmen Förvaltning AB
XLNT Allservice AB

Ekonomisk förvaltning
Lokalvård

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 180 000 kr och planerat underhåll för 0 kr. Reparationer som gjorts under 2021 är främst kopplade till tvättstugan).

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i december 2017 och visar på ett underhållsbehov på ett genomsnittligt underhåll på 150 tkr per år.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 150 tkr (118 kr/m²).

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter

Charlotte Elvander
Tomas Roxenback
Johan Björkvall
Marie Holhammar
Viktor Hedlöf Kanje
Gabriella Mates

Uppdrag

Ordförande
Kassör
Ledamot
Sekreterare
Ledamot
Ledamot

Styrelsen har under 2021 haft 10 protokollförda styrelsemöten.

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

KPMG AB

Auktoriserade revisor

Valberedning

Robert Elvander
Christopher Hoelfeldt Lund

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 27 personer. Fyra tillkommande och fyra avgående medlemmar under året.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 27 medlemmar.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2016-01-01 då den höjdes med 10 %.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 727 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret två överlåtelser av bostadsrätter skett. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	994	954	955	955	955
Resultat efter finansiella poster	128	-372	6	155	-4 962
Soliditet (%)	46,3	45,8	47,1	46,7	46,3

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	14 704 998	375 000	-5 208 971	-371 783	9 499 244
Avsättning till fond för yttre underhåll		150 000	-150 000		0
Disposition av föregående års resultat:			-371 783	371 783	0
Årets resultat				127 897	127 897
Belopp vid årets utgång	14 704 998	525 000	-5 730 754	127 897	9 627 141

Förslag till behandling av årets resultat

Styrelsen föreslår att årets resultat(kronor):

Balanserat resultat	-5 730 755
Årets resultat	127 897
	-5 602 858

Behandlas så att	
Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	150 000
I ny räkning överföres	-5 752 858
	-5 602 858

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		994 217	954 535
Övriga rörelseintäkter		39 910	37 482
Summa rörelseintäkter		1 034 127	992 017
Rörelsekostnader			
Driftkostnader		-457 671	-967 380
Övriga externa kostnader		-103 783	-87 709
Personalkostnader	2	-65 707	0
Avskrivningar		-185 106	-185 105
Summa rörelsekostnader		-812 267	-1 240 194
Rörelseresultat		221 860	-248 177
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19	27
Räntekostnader och liknande resultatposter		-93 982	-123 633
Summa finansiella poster		-93 963	-123 606
Resultat efter finansiella poster		127 897	-371 783
Resultat före skatt		127 897	-371 783
Årets resultat		127 897	-371 783

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	19 311 489	19 496 595
Inventarier, verktyg och installationer	4	143 993	0
Summa materiella anläggningstillgångar		19 455 482	19 496 595
Summa anläggningstillgångar		19 455 482	19 496 595
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 190	1 183
Övriga fordringar		57 745	3 784
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		47 057	50 162
Summa kortfristiga fordringar		105 992	55 129
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 252 140	1 111 229
Summa kassa och bank		1 252 140	1 111 229
Summa omsättningstillgångar		1 358 132	1 166 358
SUMMA TILLGÅNGAR		20 813 614	20 662 953

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		14 704 998	14 704 998
Fond för yttre underhåll		525 000	375 000
Summa bundet eget kapital		15 229 998	15 079 998
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 730 755	-5 208 972
Årets resultat		127 897	-371 783
Summa fritt eget kapital		-5 602 858	-5 580 755
Summa eget kapital		9 627 140	9 499 243
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	5, 6	0	3 580 000
Summa långfristiga skulder		0	3 580 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5, 6	10 980 000	7 400 000
Leverantörsskulder		27 360	57 382
Skatteskulder		5 566	4 906
Övriga skulder		23 053	10 944
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		150 495	110 478
Summa kortfristiga skulder		11 186 474	7 583 710
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 813 614	20 662 953

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Markarbeten	40 år
Anslutning fastighetsnät	10 år
Mark är inte föremål för avskrivningar	

Avskrivning påbörjas räkenskapsåret efter att tillgången aktiverats.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Resultat efter avskrivningar

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Likviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten m.m. men inklusive outnyttjad checkräkningskredit i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvode	49 998	0
Sociala kostnader	15 709	0
	65 707	0

Not 3 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Byggnad	14 217 123	14 217 123
Mark	6 640 000	6 640 000
Tillkommande utgifter	1 205 382	1 205 382
Anslutningsavgifter	123 230	123 230
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 185 735	22 185 735
Ingående avskrivningar	-2 689 141	-2 504 036
Byggnader	-142 647	-142 647
Anslutningsavgifter	-12 324	-12 323
Tillkommande utgifter	-30 135	-30 135
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 874 247	-2 689 141
Utgående redovisat värde	19 311 488	19 496 594
Taxeringsvärden byggnader	22 200 000	22 200 000
Taxeringsvärden mark	13 600 000	13 600 000
	35 800 000	35 800 000

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Anskaffningsvärde	36 594	36 594
Inköp	143 993	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	180 587	36 594
Ingående avskrivningar	-36 594	-36 594
Utgående ackumulerade avskrivningar	-36 594	-36 594
Utgående redovisat värde	143 993	0

Not 5 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
SEB	0,60	2022-04-28	1 000 000	1 000 000
SEB	0,55	2022-09-28	3 500 000	3 500 000
SEB	0,55	2022-09-28	2 900 000	2 900 000
SEB	0,76	2022-05-28	3 080 000	3 080 000
SEB	0,74	2022-07-28	500 000	500 000
			10 980 000	10 980 000

I balansräkningen redovisas lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från ÅRL.

Not 6 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	10 980 000	10 980 000
	10 980 000	10 980 000

Stockholm 2022 -

Charlotte Elvander
Ordförande

Johan Björkvall

Viktor Hedlöf Kanje

Marie Holhammar

Tomas Roxenback

Gabriella Mates

Min revisionsberättelse har lämnats 2022 -

Mattias Eklöf
Auktoriserad revisor
KPMG

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Charlotte Kerstin Elvander (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: BRF Ekhagentolv

Serienummer: 19800130xxxx

IP: 83.185.xxx.xxx

2022-05-19 17:06:03 UTC



JOHAN BJÖRKVALL (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: BRF Ekhagentolv

Serienummer: 19921108xxxx

IP: 94.191.xxx.xxx

2022-05-19 17:34:27 UTC



TOMAS ROXENBACK (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: BRF Ekhagentolv

Serienummer: 19711214xxxx

IP: 84.217.xxx.xxx

2022-05-19 19:16:51 UTC



VIKTOR HEDLÖF KANJE (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: BRF Ekhagentolv

Serienummer: 19861013xxxx

IP: 46.39.xxx.xxx

2022-05-19 19:56:23 UTC



Ulla Marie Elisabeth Holhammar (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: BRF Ekhagentolv

Serienummer: 19580112xxxx

IP: 81.94.xxx.xxx

2022-05-20 09:30:13 UTC



Maria Gabriella Mates (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: BRF Ekhagentolv

Serienummer: 19660818xxxx

IP: 46.39.xxx.xxx

2022-05-21 17:28:46 UTC



Lars Mattias Eklöf (SSN-validerad)

Extern Revisor

På uppdrag av: KPMG

Serienummer: 19710312xxxx

IP: 195.84.xxx.xxx

2022-05-23 15:03:30 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>