

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ekstaven

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2048.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-10-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-06-10 och nuvarande stadgar registrerades 2013-11-27 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i SOLNA.

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

Styrelsen

Lars-Erik Angeklint	Ledamot
Janne Gyllstedt	Ledamot
Ebrahim Mohajeran Tabrizi	Ledamot
Tekie Teclé	Ledamot

Reza Ahmadi	Suppleant
Viktor Eriksson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisor

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
-----------------	------------------	----------------------

Valberedning

Imran Ahmad
Karin Bondesson
Agneta Udin

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-03-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
EKSTAVEN 17	2003	SOLNA

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1965 och består av 1 flerbostadshus.

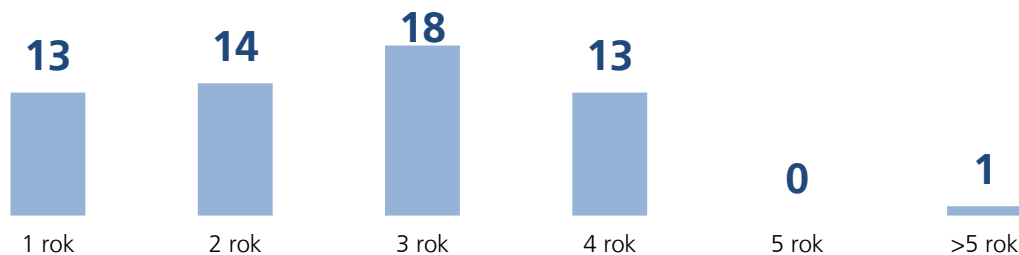
Värdeåret är 1976.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 940 m², varav 4 400 m² utgör lägenhetsyta och 540 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 56 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Imagination International Preschool	500 m ²	September 2026
Malins kiosk	52 m ²	September 2022

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Cykelförråd
Hobbyrum

Kommentar

4 tvättmaskiner, 2 torktumlare och 2 torkskåp. Mangelrum.
I källaren för förvaring av cyklar, barnvagnar och rullatorer

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Brandsäkerhetsåtgärder	2019	Översyn och komplettering av brandsäkerhetsutrustning
OVK-besiktning	2019	Justering av ventilation
Byte av armaturer i trapphus	2016 - 2020	Pågående då de från 2016 går sönder en efter en.
Radiatortermostater	2016	Byte av termostater på element i de enskilda lägenheterna
Värmestamsventiler	2016	
Fiberinstallation	2015	Installation av fiber till fastighetens samtliga lägenheter och lokaler
Fönsterrenovering	2015	Renovering av fönster samt byte till invändiga energiglas
Stambyte	2014	Byte av stammar för avlopp, dagvatten och kall/varmvattenledningar
Byte av föreningens två torktumlare	2013 - 2014	
Renovering av skärmtak	2013	
Omfogning av fasad	2013	
Spolning av brunnar för tak- och markavvattning	2013	
Installation av fasad- och gårdsbelysning	2013 - 2019	
Lagning av balkonger	2013	
Anläggning av lekplats	2012	Gjordes av förskolan
Stamspolning/filmning	2011	Utredning av eventuellt stambyte
Byte av hissar	2011	I båda portarna
Gården gjordes om	2007	Anläggning av grillplats m.m.
Planerat underhåll	År	
Omläggning av asfalt på parkering och ombyggnation för del av innegård	2020	
Målning av tak	2020	
Ombyggnation av innegård fortsätter, inkl. översyn av sophantering	2021	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltare	SBC
Fastighetsförvaltare	Spetsudden AB
Vinterunderhåll	Spetsudden AB
Internet genom fiber	Ownit
Brandtillsyn	Brandsäkra AB
Grundutbud av kabel-tv	Comhem
Städning av gemensamma utrymmen	Chris Facility AB
Hissar	Hiss och Elteknik AB

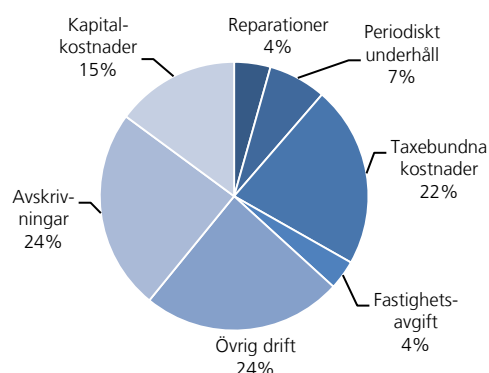
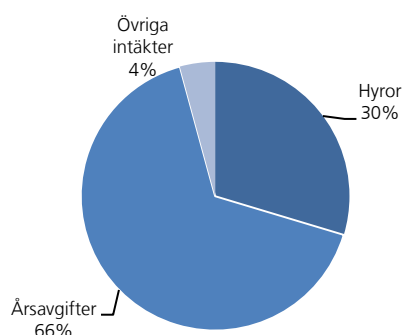
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2019-07-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	7 128 587	6 059 091
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 899 733	3 821 276
Finansiella intäkter	114	157
Minskning kortfristiga fordringar	0	1 698
Ökning av kortfristiga skulder	122 280	51 640
	4 022 126	3 874 770
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 547 645	2 224 022
Finansiella kostnader	620 514	581 252
Ökning av kortfristiga fordringar	66 638	0
	3 234 797	2 805 274
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	7 915 917	7 128 587
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	787 330	1 069 496

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Vi har under räkenskapsåret installerat nya brevlådor samt ett elektroniskt system för information och bokning av tvättstuga.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 56 st
Överlåtelse under året: 6 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 79
Tillkommande medlemmar: 9
Avgående medlemmar: 7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 81

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	611	605	596	596
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 391	1 255	1 295	1 266
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 007	9 137	9 137	9 137
Elkostnad/m ² totalyta	28	24	23	22
Värmekostnad/m ² totalyta	128	132	124	125
Vattenkostnad/m ² totalyta	15	15	15	16
Kapitalkostnader/m ² totalyta	126	118	125	171
Soliditet (%)	54	55	55	53
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-279	6	190	338
Nettoomsättning (tkr)	3 813	3 767	3 771	3 730

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 400 m² bostäder och 540 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	42 203 183	0	0	42 203 183
Upplåtelseavgifter	7 750 351	0	0	7 750 351
Fond för yttre underhåll	2 062 777	252 489	0	1 810 288
S:a bundet eget kapital	52 016 311	252 489	0	51 763 822
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 731 376	-252 489	5 907	-5 484 794
Årets resultat	-278 564	-278 564	-5 907	5 907
S:a ansamlad förlust	-6 009 939	-531 053	0	-5 478 887
S:a eget kapital	46 006 372	-278 564	0	46 284 935

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-278 564
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 478 887
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-252 489</u>
summa balanserat resultat	-6 009 940

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

<u>293 260</u>
-5 716 680

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 812 930	3 767 060
Övriga rörelseintäkter	Not 3	86 803	54 216
Summa rörelseintäkter		3 899 733	3 821 276
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 127 164	-1 928 942
Övriga externa kostnader	Not 5	-239 980	-178 561
Personalkostnader	Not 6	-180 501	-116 519
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 010 252	-1 010 252
Summa rörelsekostnader		-3 557 896	-3 234 273
RÖRELSERESULTAT		341 836	587 002
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		114	157
Räntekostnader och liknande resultatposter		-620 514	-581 252
Summa finansiella poster		-620 400	-581 095
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-278 564	5 907
ÅRETS RESULTAT		-278 564	5 907

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	76 558 892	77 569 144
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		76 558 892	77 569 144
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		76 558 892	77 569 144
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		36 982	4 575
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	7 807 986	7 019 821
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	35 146	0
Summa kortfristiga fordringar		7 880 114	7 024 396
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		277 683	279 433
Summa kassa och bank		277 683	279 433
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		8 157 797	7 303 829
SUMMA TILLGÅNGAR		84 716 689	84 872 973

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		49 953 534	49 953 534
Fond för yttre underhåll	Not 12	2 062 777	1 810 288
Summa bundet eget kapital		52 016 311	51 763 822
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 731 376	-5 484 794
Årets resultat		-278 564	5 907
Summa fritt eget kapital		-6 009 939	-5 478 887
SUMMA EGET KAPITAL		46 006 372	46 284 935
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	21 000 000	31 000 000
Summa långfristiga skulder		21 000 000	31 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	17 000 000	7 000 000
Leverantörsskulder		202 755	158 288
Övriga skulder		34 123	34 336
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	473 440	395 414
Summa kortfristiga skulder		17 710 317	7 588 038
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		84 716 689	84 872 973

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Inga uppskattningar och bedömningar är gjorda som haft betydande effekt på den finansiella rapporten.

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Stomme och grund	100 år	100 år
Stomkomplettering förening	100år	100 år
Värmesystem	31 år	31 år
Hissar	100 år	100 år
Luftbehandlingssystem	100 år	100 år
Stamledningar VA	50 år	50 år
Yttertak	11 år	11 år
Inventarier	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Fönster	40 år	40 år
Elinstallation	30 år	30 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	2 578 067	2 514 492
Hyror bostäder	183 182	183 182
Hyror lokaler momspliktiga	85 342	82 688
Hyror lokaler	786 991	762 206
Hyror parkering	87 000	88 147
Hyror förråd	13 800	13 800
Bredbandsintäkter	78 540	122 540
Öresutjämning	8	4
	3 812 930	3 767 060

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	32 407	0
Övriga intäkter	54 396	54 216
	86 803	54 216

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	98 797	62 061
	Fastighetsskötsel beställning	-27 072	9 018
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	51 217	99 548
	Fastighetsskötsel gård beställning	2 963	11 850
	Snöröjning/sandning	27 270	27 399
	Städning entreprenad	69 095	66 429
	Städning enligt beställning	40 636	12 762
	Mattvätt/Hyrmattor	11 994	10 213
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	44 157
	Hissbesiktning	3 565	3 435
	Myndighetstillsyn	6 237	0
	Gemensamma utrymmen	14 133	0
	Garage	349	349
	Gård	8 310	2 269
	Serviceavtal	28 364	24 080
	Förbrukningsmateriel	4 019	876
	Brandskydd	15 927	40 741
		355 803	415 186
	Reparationer		
	Lokaler	3 020	7 157
	Förskola	994	1 925
	Gemensamma utrymmen	1 871	0
	Tvättstuga	9 681	28 236
	Sophantering/återvinning	0	1 718
	Entré/trapphus	6 972	33 270
	Lås	19 721	19 462
	VVS	24 359	4 373
	Värmeanläggning/undercentral	0	1 809
	Ventilation	36 798	99 201
	Elinstallationer	64 248	0
	Bredband	6 036	0
	Hiss	5 948	22 527
	Skador/klotter/skadegörelse	0	14 617
	Vattenskada	4 041	16 695
		183 690	250 989
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	264 226	0
	Entré/trapphus	29 034	0
		293 260	0
	Taxebundna kostnader		
	El	137 168	117 663
	Värme	631 700	650 181
	Vatten	72 499	72 413
	Sophämtning/renhållning	68 518	64 428
	Grovsopor	5 239	0
		915 123	904 686
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	82 587	74 403
	Kabel-TV	12 241	11 987
	Bredband	134 247	133 449
		229 074	219 839
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	150 213	138 243
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 127 164	1 928 942

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	613	0
	Medlemsinformation	0	7 672
	Tele- och datakommunikation	10 701	2 168
	Revisionsarvode extern revisor	17 027	16 216
	Föreningskostnader	9 755	7 942
	Styrelseomkostnader	5 735	2 667
	Fritids- och trivselkostnader	1 510	1 394
	Förvaltningsarvode	107 853	104 595
	Administration	6 122	6 479
	Korttidsinventarier	10 304	0
	Konsultarvode	64 150	23 337
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 210	6 090
		239 980	178 561
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	144 050	91 000
	Sociala kostnader	36 451	25 519
		180 501	116 519
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Stomme och grund K3	400 045	400 045
	Yttertak K3	33 869	33 869
	Fönster/dörrar och portar K3	211 284	211 284
	Stomkomplettering förening K3	4 175	4 175
	Stamledningar VA K3	293 996	293 996
	Värmesystem K3	46 733	46 733
	Luftbehandlingssystem K3	8 475	8 475
	Hissar K3	11 675	11 675
		1 010 252	1 010 252

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	86 237 806	86 237 806
	Utgående anskaffningsvärde	86 237 806	86 237 806
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 668 662	-7 658 411
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 010 252	-1 010 252
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 678 914	-8 668 662
	Planenligt restvärde vid årets slut	76 558 892	77 569 144
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	19 913 709	19 913 709
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	58 565 000	43 381 000
	Taxeringsvärde mark	68 332 000	41 555 000
		126 897 000	84 936 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	120 000 000	79 000 000
	Lokaler	6 897 000	5 936 000
		126 897 000	84 936 000
Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	66 454	66 454
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	66 454	66 454
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-66 454	-66 454
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-66 454	-66 454
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	13 825	2 770
	Skattefordran	145 280	157 250
	Klientmedel hos SBC	7 638 234	6 849 154
	Fordringar	10 647	10 647
		7 807 986	7 019 821
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsskötsel, Tekniskförvaltning	35 146	0
		35 146	0

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	1 810 288	1 670 240
	Reservering enligt stadgar	252 489	254 808
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-114 760
	Vid årets slut	2 062 777	1 810 288

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
	Swedbank	1,210 %	10 000 000	10 000 000
	Swedbank	0,945 %	7 000 000	7 000 000
	Swedbank	2,190 %	12 000 000	12 000 000
	Swedbank	1,760 %	9 000 000	9 000 000
	Summa skulder till kreditinstitut		38 000 000	38 000 000
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-17 000 000	-7 000 000
			21 000 000	31 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 38 000 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	40 000 000	40 000 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	81 808	32 308
	Sociala avgifter	22 588	10 151
	Ränta	66 949	57 926
	Avgifter och hyror	302 095	295 029
		473 440	395 414

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	- Under 2020 planeras ett större underhåll av föreningens parkeringsplats och en del av innegården. Dessutom planeras målning av fastighetens tak.

Styrelsens underskrifter

SOLNA den 6 / 3 2020

Lars-Erik Angeklint
Ledamot



Janne Gyllstedt
Ledamot

Ebrahim Mohajeran Tabrizi
Ledamot



Tekie Teclé
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 17,3 2020



Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ekstaven, org.nr 769608-9171.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Ekstaven för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Ekstaven för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

d

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och

överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 17 mars 2020



Carina Toresson

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 640 000	2 578 067	2 515 000
Hyror bostäder	183 000	183 182	183 000
Hyror lokaler momspliktiga	84 000	85 342	82 000
Hyror lokaler	786 000	786 991	762 000
Hyror parkering	88 200	87 000	88 000
Hyror förråd	13 800	13 800	13 000
Bredbandsintäkter	78 000	78 540	131 000
Öresutjämning	0	8	0
Fakturerade kostnader	0	32 407	0
Övriga intäkter	42 000	54 396	0
	3 915 000	3 899 733	3 774 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-65 000	-98 797	-64 000
Fastighetskötsel beställning	-15 000	27 072	-41 000
Fastighetskötsel gård entreprenad	-100 000	-51 217	-76 000
Fastighetskötsel gård beställning	-2 000	-2 963	-2 000
Snöröjning/sandning	-40 000	-27 270	-40 000
Städning entreprenad	-69 000	-69 095	-68 000
Städning enligt beställning	-10 000	-40 636	-3 000
Mattvätt/Hyrmattor	-11 000	-11 994	-13 000
Hissbesiktning	-4 000	-3 565	-4 000
Myndighetstillsyn	0	-6 237	0
Gemensamma utrymmen	-1 000	-14 133	-2 000
Garage	-1 000	-349	-1 000
Gård	-3 000	-8 310	-3 000
Serviceavtal	-26 000	-28 364	-26 000
Förbrukningsmateriel	-5 000	-4 019	-10 000
Brandskydd	-8 000	-15 927	-8 000
	-360 000	-355 803	-361 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-120 000	0	-120 000
Lokaler	0	-3 020	0
Förskola	0	-994	0
Gemensamma utrymmen	0	-1 871	0
Tvättstuga	0	-9 681	0
Entré/trapphus	0	-6 972	0
Lås	0	-19 721	0
VVS	0	-24 359	0
Ventilation	0	-36 798	0
Elinstallationer	0	-64 248	0
Bredband	0	-6 036	0
Hiss	0	-5 948	0
Vattenskada	0	-4 041	0
	-120 000	-183 690	-120 000
Periodiskt underhåll			
Tvättstuga	0	-264 226	0
Entré/trapphus	0	-29 034	0
Tak	-1 000 000	0	0
Mark/gård/utemiljö	-300 000	0	0
Garage/parkering	-700 000	0	0
	-2 000 000	-293 260	0

Taxebundna kostnader			
El	-123 000	-137 168	-121 000
Värme	-670 000	-631 700	-641 000
Vatten	-73 000	-72 499	-80 000
Sophämtning/renhållning	-68 000	-68 518	-66 000
Grovsopor	-8 000	-5 239	-8 000
	-942 000	-915 123	-916 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-84 000	-82 587	-71 000
Kabel-TV	-13 000	-12 241	-13 000
Bredband	-139 000	-134 247	-137 000
	-236 000	-229 074	-221 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-150 266	-150 213	-140 000
	-150 266	-150 213	-140 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	-613	0
Tele- och datakommunikation	-9 000	-10 701	-2 000
Revisionsarvode extern revisor	-17 400	-17 027	-17 000
Föreningskostnader	-10 000	-9 755	-10 000
Styrelseomkostnader	-3 000	-5 735	-4 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-1 510	-1 000
Förvaltningsarvode	-110 000	-107 853	-106 000
Administration	-6 000	-6 122	-8 000
Korttidsinventarier	0	-10 304	0
Konsultarvode	0	-64 150	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 210	-6 000
	-164 400	-239 980	-154 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-150 000	-139 500	-90 000
Övriga arvoden	-5 000	-4 550	0
Arbetsgivaravgifter	-47 000	-36 451	-29 000
	-202 000	-180 501	-119 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Stomme och grund K3	-401 000	-400 045	-401 000
Yttertak K3	-34 000	-33 869	-34 000
Fönster/dörrar och portar K3	-212 000	-211 284	-212 000
Stomkomplettering förening K3	-5 000	-4 175	-5 000
Stamledningar VA K3	-294 000	-293 996	-294 000
Värmesystem K3	-47 000	-46 733	-47 000
Luftbehandlingssystem K3	-9 000	-8 475	-9 000
Hissar K3	-12 000	-11 675	-12 000
	-1 014 000	-1 010 252	-1 014 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-5 188 666	-3 557 896	-3 045 000
RÖRELSERESULTAT	-1 273 666	341 836	729 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	114	0
Låneräntor	-675 200	-620 514	-662 000
	-675 200	-620 400	-662 000
RESULTAT	-1 948 866	-278 564	67 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE