allabrf.se

Årsredovisning för

Brf Eken nr 23

702000-4441

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

EKEN NR 23

Räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Eken nr 23, org.nr 702000-4441 får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta och förvalta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen äger fastigheten Idun 16, i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter och lokaler. Fastigheten är geografiskt belägen i Bromsten med adress: Rissnavägen 51-65, 163 42 Spånga.

Föreningen har 42 bostadsrättslägenheter med en bostadsyta på totalt 2884 kvm och hyreslokaler på 225 kvm. Föreningen har 14 parkeringsplatser på gården för uthyrning.

Bostadsrättslägenheterna är fördelade enligt följande:

2 rum och kök: 22 st
3 rum och kök: 17 st
4 rum och kök: 3 st

Föreningen är skattemässigt ett privatbostadsföretag, en s k äkta bostadsrättsförening.

Under året har följande bostadsrättslägenheter överlåtits:

Port 61 lägenhet 1201 har överlåtits till Asnate Maddalo.
Port 53 lägenhet 1101 har överlåtits till Mirka Kontinen.
Port 63 lägenhet 1201 har överlåtits till Daniel Habtemicael.

Antalet medlemmar i föreningen vid årets början uppgick till 52 och vid årets slut 50 medlemmar.

Styrelsen har haft följande sammansättning sedan 2018-04-26

Lars-Erik Möllerström	Ordförande
Catarina Gillskär	Ledamot
Petra Weylandt	Ledamot
Lars Hasting	Suppleant
Tony Kilén	Suppleant

Revisorer:

Berndt Alfredsson, A-Revison	Extern revisor
Joakim Bjarnestam	Intern revisor

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls torsdagen den 26 april 2018 i Brf Ekens lokal, Rissnavägen 65. 14 personer närvarade, varav 13 röstberättigade medlemmar samt 4 fullmakter.

Styrelsen har under året haft fem protokollförda sammanträden. Föreningens informationsblad *Ekenbladet* utkom under året med fyra nummer; i mars, juni, september och december.

Föreningen har gruppavtal med Stockholms Stadsnät för distribution av internet med en hastighet av 700/700 Mbit/s via föreningens fiberfastighetsnät och bredbandet ingår i årsavgiften.

Föreningen har fram till 31 december haft gruppavtal Digital-TV Bas med Com Hem som ingått i årsavgiften. Gruppavtalet med Com Hem har sagts upp från årsskiftet på grund av att endast runt hälften av medlemmarna i föreningen utnyttjade det och Com Hem höjde avgiften med 46%.

Styrelsen har vid ett antal tillfällen använt sig av den service som Fastighetsägarna Stockholm och Bostadsrätterna erbjuder. Detta gäller rådgivning och konsultation avseende juridiska och tekniska frågeställningar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastigheten

Fastighetsskötsel, underhåll och mindre reparationer har utförts av styrelsen. Teknisk förvaltning och vicevärdskap har ombesörjts av styrelsen.

Fastigheten bebyggdes 1955 och består av ett flerbostadshus. Fastighetens värdeår är 1967.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Bostadsrätterna/Protector Forsikring och innehåller ansvarsförsäkring för styrelsen. I fastighetsförsäkringen ingår gemensamt bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar i föreningen. Det innebär att man inte behöver någon separat bostadsrättsförsäkring som tillägg till hemförsäkringen.

Styrelsen arbetar utifrån en underhållsplan som sträcker sig till år 2035.

Årets reparationer och underhållsarbeten har varit löpande underhållsåtgärder där framför allt avbrutna nycklar i portarna varit ett återkommande problem sedan vi installerade brytskydd på portarna.

Planerade underhållsarbeten under kommande år är målning av takplåtar och utbyte av samtliga portar då dörrarna är slitna och stänger dåligt vid kyla.

Två städdagar har genomförts under året då gården snyggats till efter säsongens behov. Båda dagarna var relativt välbesökta och det bjöds på grillad korv samt kaffe och kakor till alla som medverkade. Container fanns på plats under vårstäddagen för trädgårdsavfall och medlemmarnas grovsopor.

Trädgårdsskötsel, snöskottning och trappstädning har utförts av Catarina Gillskär.

Ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt god med balans mellan kostnader och intäkter. Årets resultat uppgår till 56 211 kr före avsättning till den yttre underhållsfonden.

Elkostnaden för gemensamma utrymmen i fastigheten har stigit med 20% under året. Ökningen beror till övervägande del på ökade nätavgifter och energiskatter, men även stigande elförbrukning. Oklart varför förbrukningen ökat. Kostnaden för vatten och avlopp har ökat med 20% under året och här är kostnadsökningen också orsakad av ökande förbrukning tillsammans med VA-taxehöjningar om 5% som Stockholms kommun införde i början av året.

Styrelsen föreslår att föreningsstämman fattar beslut om omföring av 111 000 kr till den yttre underhållsfonden i enlighet med stadgarna och återföring av 49 000 kr från den yttre underhållsfonden motsvarande årets kostnad för underhåll av fastigheten samt balansering av resterande belopp i ny räkning.

Ekonomisk förvaltning och övrig administration har utförts av styrelsen.

Nyckeltal

	2018	*2017*	*2016*	*2015*	*2014*
Årsavgift/kvm bostadsyta [kr]	601	601	577	577	641
Lån/kvm bostadsyta [kr]	2 557	2 666	2 776	2 886	2 995
Räntekostnader/totala intäkter [%]	7,4	7,7	8,1	8,1	11,3
Lån/totala intäkter	4	4,2	4,4	4,4	4,2
Elkostnad/kvm totalyta [kr]	15	12	11	10	10
Värmekostnad/kvm totalyta [kr]	120	118	120	115	113
Vattenkostnad/kvm totalyta [kr]	26	22	21	20	19

Flerårsöversikt

	2018	*2017*	*2016*	*2015*	*2014*
Nettoomsättning [kr]	1 848 583	1 846 903	1 819 309	1 881 603	2 068 176
Resultat efter finansnetto [kr]	122 583	75 993	119 682	14 735	420 223
Soliditet [%]	21	20	19	18	18

Soliditet = Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Eget kapital

	Insatser	*Underhålls-fond*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*
Vid årets början	304 400	1 674 115	10 172	10 567
Disposition enl årsstämmobeslut				
Omföring av föreg års resultat			10 567	-10 567
Omföring till underhållsfond		111 000	-111 000	
Omföring från underhållsfond		-106 700	106 700	
Årets resultat				56 211
Vid årets slut	**304 400**	**1 678 415**	**16 439**	**56 211**

Förslag till disposition av föreningens vinst

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	16 439
Årets resultat	56 211
Totalt	72 650
Disponeras för:	
Reservering till fond för yttre underhåll	111 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-49 000
Balanseras i ny räkning	10 650
Summa	72 650

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

allabrf.se

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2018-01-01-2018-12-31*	*2017-01-01-2017-12-31*
Nettoomsättning	*2*	1 848 583	1 846 903
		1 848 583	1 846 903
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	*3*	-681 165	-641 060
Underhållskostnader		-58 929	-156 221
Övriga externa kostnader	*4*	-131 575	-123 968
Personalkostnader	*5*	-339 529	-313 429
Av/nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-377 442	-393 121
Rörelseresultat		259 943	219 104
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande kostnader		-137 360	-143 111
Resultat efter finansiella poster		122 583	75 993
Resultat före skatt		122 583	75 993
Fastighetsavgift och skatt		-66 372	-65 426
Årets resultat		56 211	10 567

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2018-12-31*	*2017-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*6*	8 386 877	8 723 046
Maskiner och andra tekniska anläggningar	*7*	159 818	193 171
Inventarier, verktyg och installationer	*8*	7 920	15 840
		8 554 615	8 932 057
Summa anläggningstillgångar		8 554 615	8 932 057
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Aktuell skattefordran		62 659	61 468
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		43 628	50 407
		106 287	111 875
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	*9*	695 783	695 783
		695 783	695 783
Kassa och bank		419 551	260 277
Summa omsättningstillgångar		1 221 621	1 067 935
SUMMA TILLGÅNGAR		9 776 236	9 999 992

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2018-12-31*	*2017-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		304 400	304 400
Fond för yttre underhåll		1 678 415	1 674 115
		1 982 815	1 978 515
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		16 439	10 172
Årets resultat		56 211	10 567
		72 650	20 739
Summa eget kapital		2 055 465	1 999 254
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*10*	7 374 038	7 690 046
		7 374 038	7 690 046
Kortfristiga skulder			
Förskott från medlemmar och övriga		146 349	154 103
Leverantörsskulder		102 552	60 449
Skatteskulder		67 955	66 844
Övriga kortfristiga skulder		9 877	9 296
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		20 000	20 000
		346 733	310 692
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 776 236	9 999 992

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaden består av ett antal komponenter enligt nedan med olika nyttjandeperioder.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar	*% per år*
Stomme och grund	1
Fasad	2
Yttertak	2,5
Fönster	2,5
VA-stammar	2,5
Balkonger	2,5
Takisolering	10
Spaltventiler	10
Underjordsbehållare	10
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10
Inventarier, verktyg och installationer	20

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01-2018-12-31	*2017-01-01-2017-12-31*
Årsavgifter	1 733 736	1 733 736
Extern årshyra lokaler	7 224	7 105
Intern årshyra lokaler	42 256	42 403
Årshyra p-platser	33 600	33 600
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	7 737	5 824
Andrahandsuthyrningsavgifter	20 463	17 920
Tvättavgifter (upphört maj 2018)	1 763	5 058
Övriga fakturerade kostnader	1 804	1 257
	1 848 583	**1 846 903**

Not 3 Driftskostnader

	2018-01-01-2018-12-31	*2017-01-01-2017-12-31*
El gemensamma utrymmen	47 681	39 722
Fjärrvärme	388 603	379 172
Vatten och avlopp	84 297	69 994
Sophämtning, grovsopor och pappersinsamling	44 161	36 067
Kabel-TV	54 935	54 617
Bredband	61 488	61 488
	681 165	**641 060**

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018-01-01-2018-12-31	*2017-01-01-2017-12-31*
Fastighetsförsäkring	72 507	67 097
Förbrukningsmaterial och -inventarier	10 429	7 142
Gårdar och grönanläggningar	1 025	5 980
Kontorskostnader och programvaror	13 526	9 355
Ersättningar till revisor	19 406	19 750
Föreningsavgifter	14 682	14 645
	131 575	**123 969**

Not 5 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2018-01-01-2018-12-31	*2017-01-01-2017-12-31*
Män	-	-
Kvinnor	1	1
Totalt	**1**	**1**

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2018-01-01-2018-12-31	*2017-01-01-2017-12-31*
Löner och andra ersättningar	196 838	182 668
Arvode till styrelse och internrevisor	55 000	50 000
Sociala kostnader	87 691	80 761
	339 529	**313 429**

Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	*2017-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	14 453 009	14 453 009
Vid årets slut	14 453 009	14 453 009
Ackumulerade avskrivningar		
-Vid årets början	-5 729 963	-5 383 447
-Årets avskrivning	-336 169	-346 516
Vid årets slut	-6 066 132	-5 729 963
Redovisat värde vid årets slut	**8 386 877**	**8 723 046**
Varav mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden	730 088	730 088
Redovisat värde vid årets slut	730 088	730 088
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	22 536 000	22 536 000
Taxeringsvärde mark	14 400 000	14 400 000
	36 936 000	36 936 000

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2018-12-31	*2017-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	386 921	386 921
Vid årets slut	386 921	386 921
Ackumulerade avskrivningar		
-Vid årets början	-193 750	-155 065
-Årets avskrivning	-33 353	-38 685
Vid årets slut	-227 103	-193 750
Redovisat värde vid årets slut	**159 818**	**193 171**

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	*2017-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	233 595	233 595
Vid årets slut	233 595	233 595
Ackumulerade avskrivningar		
-Vid årets början	-217 755	-209 835
-Årets avskrivning	-7 920	-7 920
Vid årets slut	-225 675	-217 755
Redovisat värde vid årets slut	**7 920**	**15 840**

Not 9 Kortfristiga placeringar

	Redovisat värde	*Marknads-värde*
Nordea Stabil fond	695 783	923 223
	695 783	**923 223**

Not 10 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats %	*Ändringsdatum*	*2018-12-31*	*2017-12-31*
Nordea 24281	1,8	2019-10-16	1 457 500	1 523 500
Nordea 38542	1,8	2019-10-16	2 958 269	3 083 273
Nordea 38534	1,8	2019-10-16	2 958 269	3 083 273
			7 374 038	**7 690 046**

Not 11 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

Ställda säkerheter

	2018-12-31	*2017-12-31*
Fastighetsinteckningar	12 000 000	12 000 000
Summa ställda säkerheter	**12 000 000**	**12 000 000**

Underskrifter

Stockholm den 25 februari 2019

Lars-Erik Möllerström
Styrelseordförande

Petra Weylandt
Styrelseledamot

Catarina Gillskär
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 4 mars 2019

Berndt Alfredsson
Extern revisor

Joakim Bjärnestam
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman för Bostadsrättsföreningen EKEN NR 23 med org.nr 702000-4441.

Rapport om årsredovisningen.

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf EKEN nr 23 för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

Vi har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt vår bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Därför rekommenderar vi föreningsstämman att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf EKEN nr 23 räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisorssed i Sverige.

allabrf.se

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberätt elsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 4 mars 2019

BERNDT ALFREDSSON
extern revisor

JOAKIM BJARNESTAM
intern revisor