

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ekedalsbacken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel bör reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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 och för föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-04-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-05-24 och nuvarande stadgar registrerades 2016-04-13 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Järfälla.

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

Styrelsen

Alan Fatholla	Ordförande	Hoppade in som Ordförande i dec 2020
John Olof Patrick Söderquist	Vice ordförande	Hoppade av sitt uppdrag vid extrastämman 2020-11-26
Tomas Ahlqvist Rübssamen	Ledamot	Hoppade av sitt uppdrag pga personliga skäl
Avin Hossein	Ledamot	Slutade sitt uppdrag pga flytt.
Sanna Mansouri	Ledamot	
Alireza Tabatabaei Dastjerdi	Ledamot	
Per Törn	Ledamot	
Alireza Salehinia	Suppleant	Avslutade sitt uppdrag pga personliga skäl

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

John Olof Patrick Söderquist.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Erik Davidsson

Ordinarie Extern

BoRevision

Valberedning

Ali Tabatabaei

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-28. Årsstämman kommer att ske digitalt.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Jakobsberg 2:1695	2016	Järfälla

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår inte för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2015 och består av 1 flerbostadshus.

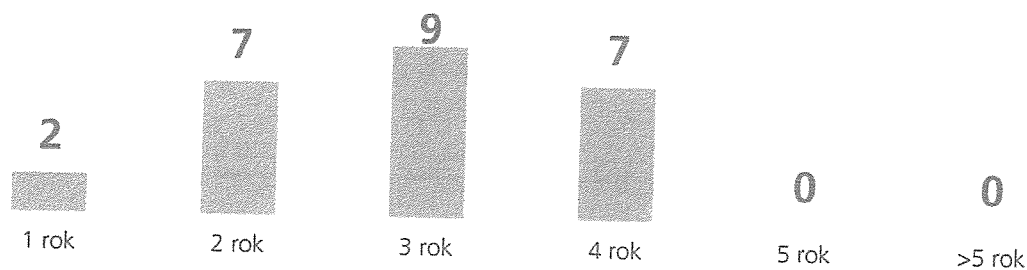
Värdeåret är 2016.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 238 m², varav 1 921 m² utgör lägenhetsyta och 317 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 25 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Eddy's Kök & Bar	170 m ²	2027-01-01
DG Pizzeria	100 m ²	2027-01-01
EF Salong Härligt	47 m ²	2023-01-01

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Eluttag i garaget	2020	Installation av eluttag i garaget
Eluttag i gården	2020	Installation av eluttag i gården
Belysning	2020	Extra belysning runt om fastigheten
Tätning i kök och badrum	2020	Tätning för diskmaskiner samt vattenlåsen i badrummen
Byte av trall	2020	Trallbyte i balkonger, terrasser samt luftgångar. Arbetet avslutas i 2021
Tätning av balkonger, luftgångar, terrasser	2020	Ny tätning av alla luftgångar, trasser samt balkonger pga fukt.
Takbesiktning	2020	Besiktning av taken inför trallbytet
OVK	2020	Obligatoriskt ventilation kontroll av alla lägenheter samt företag utförd
Fuktskada	2020	Fuktskada på en lägenhet på vån 1 åtgärdat
Fuktskada	2020	Fuktskada mellan två lägenheter på plan 2 åtgärdat
Läcka i garaget	2020	Läcka i garaget åtgärdat
Åtgärd av ventilation för lokalerna	2019	Injustering och fix av små fel i ventilationen för uthyrda lokaler
Undersökning av läcka i garage	2019	Läckage är hittat under december och ska åtgärdas under 2020
Renovering av tvättstugan	2019	Tvättstugan är renoverad av försäkringen pågrund av handhavande fel från byggherrens hantverkare.
Rörelsedetektorer till tvättstugan	2019	Vi har installerat rörelsedetektorer till tvättstugan för belysningen

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

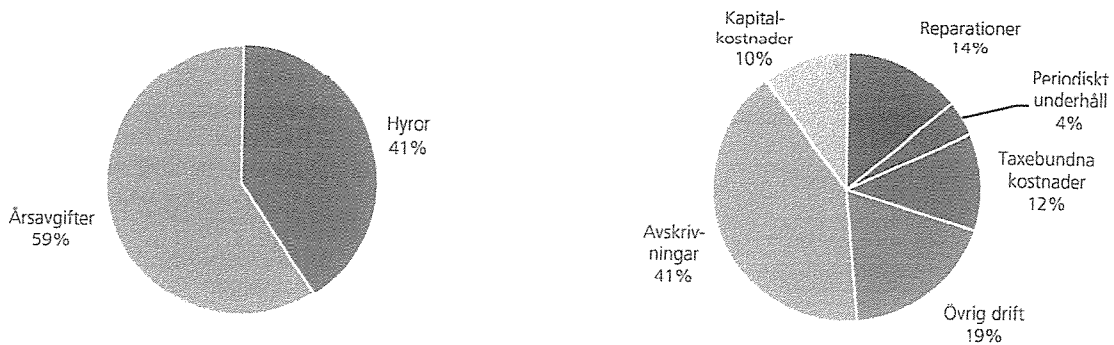
Föreningens ekonomi

Föreningen planerar en höjning av avgifterna till 2022

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-01-01 med 10 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2021-01-01 med 10 %.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 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

Föreningen har haft en turbulent år med flera ledamöters avhoppande pga olika skäl samt stora underhållskostnader.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 25 st
Medlemslokaler: 1 st
Överlåtelse under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 39 st
Tillkommande medlemmar: 9 st
Avgående medlemmar: 9 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 39 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	574	574	574
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 987	2 028	1 842
Lån/m ² bostadsrättsyta	13 931	13 954	13 951
Elkostnad/m ² totalyta	12	15	15
Värmekostnad/m ² totalyta	135	161	161
Vattenkostnad/m ² totalyta	34	39	36
Kapitalkostnader/m ² totalyta	192	169	164
Soliditet (%)	79	79	79
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 236	-1 299	-1 371
Nettoomsättning (tkr)	1 787	1 866	1 799

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 921 m² bostäder och 317 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	90 373 000	0	0	90 373 000
Upplåtelseavgifter	18 079 000	0	0	18 079 000
S:a bundet eget kapital	108 452 000	0	0	108 452 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 459 996	0	-1 298 685	-3 161 311
Årets resultat	-2 236 497	-2 236 497	1 298 685	-1 298 685
S:a ansamlad förlust	-6 696 493	-2 236 497	0	-4 459 996
S:a eget kapital	101 755 507	-2 236 497	0	103 992 004

Peter Bonalton

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 236 497
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 459 996
summa balanserat resultat	-6 696 493

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-6 696 493
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 786 539	1 865 630
Övriga rörelseintäkter	Not 3	79 894	174 522
Summa rörelseintäkter		1 866 433	2 040 152
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 676 395	-1 278 747
Övriga externa kostnader	Not 5	-308 020	-10 915
Personalkostnader	Not 6	-17 740	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 672 277	-1 672 277
Summa rörelsekostnader		-3 674 432	-2 961 939
RÖRELSERESULTAT		-1 807 999	-921 787
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		119	651
Räntekostnader och liknande resultatposter		-428 617	-377 549
Summa finansiella poster		-428 498	-376 898
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 236 497	-1 298 685
ÅRETS RESULTAT		-2 236 497	-1 298 685

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,12	128 391 020	130 063 298
Summa materiella anläggningstillgångar		128 391 020	130 063 298
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		128 391 020	130 063 298
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	368
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 007 614	1 284 805
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	64 970	56 418
Summa kortfristiga fordringar		1 072 584	1 341 591
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 072 584	1 341 591
SUMMA TILLGÅNGAR		129 463 604	131 404 889

↑

1,5 milje

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		108 452 000	108 452 000
Summa bundet eget kapital		108 452 000	108 452 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 459 996	-3 161 311
Årets resultat		-2 236 497	-1 298 685
Summa fritt eget kapital		-6 696 493	-4 459 996
SUMMA EGET KAPITAL		101 755 507	103 992 004
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	26 490 658	26 805 000
Summa långfristiga skulder		26 490 658	26 805 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	270 000	0
Leverantörsskulder		548 981	191 880
Skatteskulder		66 208	76 040
Övriga skulder		163 383	191 217
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	168 868	148 748
Summa kortfristiga skulder		1 217 440	607 885
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		129 463 604	131 404 889

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.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2020	2019
Stomme och grund	119 år	119 år
Stomkomplett. för.	119 år	119 år
Värmesystem	49 år	49 år
Fastighetsel	39 år	39 år
Hissar	24 år	24 år
Luftbehandlingssystem	24 år	24 år
Fasader/balkonger	24 år	24 år
Fönster/dörrar, port	24 år	24 år
Yttertak	39 år	39 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2020	2019
Årsavgifter	1 045 764	1 045 764
Årsavgifter - lokaler	56 220	56 220
Hyror lokaler momspliktiga	629 968	582 436
Hyror lokaler	0	60 346
Hyror garage moms	4 000	9 000
Hyror garage	121 000	111 867
Hysesrabatt	-70 409	0
Öresutjämning	-4	-3
	1 786 539	1 865 630

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Försäkringsersättning	76 524	157 881
	Övriga intäkter	3 370	16 641
		79 894	174 522
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	99 310
	Fastighetsskötsel beställning	6 333	32 895
	Snöröjning/sandning	24 288	26 038
	Städning entreprenad	0	9 212
	Mattvätt/Hyrmattor	23 275	11 809
	Sotning	22 741	0
	Hissbesiktning	3 125	0
	Myndighetstillsyn	0	14 725
	Gemensamma utrymmen	24 882	0
	Garage/parkering	945	2 448
	Sophantering	4 643	0
	Gård	3 311	383
	Serviceavtal	23 681	0
	Förbrukningsmateriel	111 826	9 586
	Störningsjour och larm	2 620	0
	Brandskydd	67 705	0
		319 375	206 405
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	41 890	0
	Lokaler	43 128	11 238
	Tvättstuga	1 371	9 219
	Sophantering/återvinning	0	3 717
	Entré/trapphus	32 158	1 693
	Lås	1 385	4 798
	VVS	79 593	17 874
	Ventilation	21 193	51 469
	Elinstallationer	8 420	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	10 833	2 579
	Hiss	18 910	0
	Tak	70 618	0
	Mark/gård/utemiljö	0	16 029
	Garage/parkering	17 857	28 618
	Skador/klotter/skadegörelse	30 967	0
	Vattenskada	196 938	248 991
		575 262	396 225
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	29 324	0
	Entré/trapphus	28 053	0
	Ventilation	5 465	0
	Elinstallationer	39 452	0
	Mark/gård/utemiljö	66 428	0
		168 722	0

Not 4 FORTSÄTTNING

Taxebundna kostnader		
El	27 252	33 962
Värme	302 783	359 766
Vatten	76 505	86 723
Sophämtning/renhållning	66 025	66 526
	472 564	546 977
Övriga driftkostnader		
Försäkring	44 396	43 734
Självrisk	22 539	0
Kabel-TV	-12 023	0
Bredband	59 781	44 976
	114 694	88 710
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	25 778	40 430
TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 676 395	1 278 747

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Kreditupplysning	0	1 619
Tele- och datakommunikation	2 990	0
Juridiska åtgärder	8 349	59 275
Inkassering avgift/hyra	2 250	7 348
Revisionsarvode extern revisor	14 451	2 965
Föreningskostnader	426	0
Förvaltningsarvode	171 070	54 765
Förvaltningsarvodena övriga	40 628	0
Administration	9 515	10 871
Korttidsinventarier	4 487	0
Konsultarvode	49 003	607
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 850	0
Övriga driftskostnader	0	-126 535
	308 020	10 915

Not 6 PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har haft anställda.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	13 500	0
Sociala kostnader	4 240	0
	17 740	0

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Stomme och grund K3	458 951	458 951
	Yttertak K3	56 131	56 131
	Fasader/balkonger K3	112 396	112 396
	Fönster/dörrar och portar K3	67 438	67 438
	Stomkomplettering förening K3	303 470	303 470
	Värmesystem K3	269 751	269 751
	Luftbehandlingssystem K3	89 809	89 809
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	224 523	224 523
	Hissar K3	89 809	89 809
		1 672 277	1 672 277

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	135 082 575	135 082 575
	Utgående anskaffningsvärde	135 082 575	135 082 575
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 019 277	-3 347 000
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 672 277	-1 672 277
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 691 555	-5 019 277
	Planenligt restvärde vid årets slut	128 391 020	130 063 298
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	24 314 863	24 314 863
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	29 000 000	29 000 000
	Taxeringsvärde mark	6 600 000	6 600 000
		35 600 000	35 600 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	31 557 000	31 557 000
	Lokaler	4 043 000	4 043 000
		35 600 000	35 600 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	61 766	5 328
	Skattefordran	0	-268
	Klientmedel hos SBC	945 848	1 279 746
		1 007 614	1 284 805

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Försäkring	52 947	44 396
	Kabel-TV	12 023	0
	Bredband	0	12 021
		64 970	56 417

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Danske Bank	1,350 %	6 700 000	6 700 000	2022-12-30
Danske Bank	1,800 %	0	6 700 000	2020-09-30
Danske Bank	1,350 %	-44 342	13 405 000	Rörligt
Danske Bank	0,860 %	20 105 000	0	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		26 760 658	26 805 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-270 000	0	
		26 490 658	26 805 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 420 658 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	34 200 000	34 200 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
El	2 485	2 795
Värme	46 283	47 954
Ränta	815	2 012
Avgifter och hyror	115 887	86 867
Lokaler	0	5 722
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda kostnader	3 398	3 398
	168 868	148 747

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Både restaurang Eddys och Pizzerian behöver omfattande renovering av golvet pga fuktskador. Detta kommer att ske under 2021. Huvudentrén, soprumsdörren samt andra service dörrar ska bytas/lagas under 2021. Hissen måste ses över. Vattensamling i gården framför vissa lägenheter måste åtgärdas.

Styrelsens underskrifter

JÄRFÄLLA den 06 10 2021

Alan Fatholla
Ordförande



Tomas Ahlqvist Rübssamen
Ledamot

John Olof Patrick Söderquist
Vice ordförande

Avin Hossein
Ledamot

Sanna Mansouri
Ledamot



Alireza Tabatabaei Dastjerdi
Ledamot



Per Törn
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2021

Erik Davidsson
Extern revisor