



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.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utän grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

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 Ekehjelmstorget

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2032.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-05-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-06-28 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-24 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Sopsug inom Södra Station Samfällighetsförening. Föreningens andel är 2,5 procent. Samfälligheten förvaltar sopsugsanläggningen i Södra Stationsområdet.

Styrelsen

Lars Johan Richt	Ordförande	
Lilian Ann-Charlotte Edman	Sekreterare	
Peter Löfgren-Russo	Kassör	
Jan Anders Wester	Fastighetsansvarig	
Jan Celarek	Ledamot	
Camilla Elisabeth Ekstedt	Ledamot	
Annika Oldmark	Ledamot	Avflyttad
Hanna Sara Mulugeta Börjesson	Suppleant	
Marit Wixell	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Peter Löfgren-Russo, Hanna Sara Mulugeta Börjesson, Lars Johan Richt, Jan Anders Wester och Marit Wixell.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Marie Nordlander	Ordinarie Extern	Parameter Revision AB
Ole Deurell	Suppleant Extern	Parameter Revision AB

Valberedning

Petrus Bohm	
Anette Elmblad Cabrera	
Gun Westerman	Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-16, hölls utomhus på gården.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Dykärret Mindre 11	2010	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Protector Försäkring ASA.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

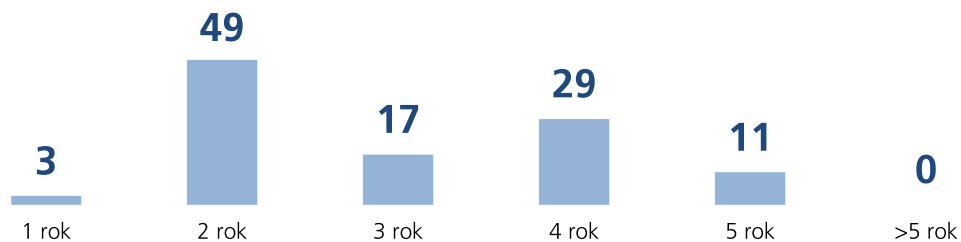
Fastigheten bebyggdes 1984 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1983.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 9 027 m², varav 8 007 m² utgör lägenhetsyta och 1 020 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 99 lägenheter med bostadsrätt samt 10 lägenheter och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Förskolan Björngården, Academedia	400 m ²	2024-09-30
Hemköp, Swedma Livs	610 m ²	2023-09-30
Stokab Fiberinstallation bredband	8 m ²	2034-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Föreningslokal	Mötes- och Festlokal
Föreningens kontor	Arkiv, arbetsplats, skrivare
Gästlägenhet	Övernattning för medlemmars gäster

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2032. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning av trapphus	2020	Målning av trapphus, lister och dörrar.
Byte av lastport	2020	Byte av hela lastporten till Hemköpslokalen
Byte av Kyl- och frys i hyreslägenheterna	2020	11st Hyreslägenheter
Montering av snöskydd	2020	Annexet Förskolan
Renovering av stuprör	2019	Byte av stuprör och justering av värmeslinga dito
Renoverat balkongskydd	2019	Ny beklädnad på båda sidorna och ommålning av ramen
Renovering av markbalkonger	2019	Total renovering av markbalkonger och pergola på gården
Löpande underhåll	2018	
Byte av hissar	2016 - 2017	Samtliga fem nya hissar blev klara och besiktigade under mars 2017
Inrett vindarna i 12:an	2014 - 2015	Förädling av vinden till boytor. Sålt till lägenheterna under.
Installation av luftvärmepumpar	2014	Detta har sänkt värmekostnaderna rejält
Reparerat och målat om yttertaken	2014	
Uppgradering av drift och teknik	2013 - 2015	Bytt samtliga fläktar samt en hel del komponenter i undercentralen
Drift och teknik	2013 - 2015	Utbyte av delar och komponenter i undercentralen
Planerat underhåll	År	Kommentar
Optimering av värme och ventilation	2020-2021	Renovering av styrsystem och övervakning för optimerad värmehantering.
Renovering av ventilation i förskolan	2021	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	HSB
Löpande service & support	Amsler Hiss AB
Städning	HSB
Fastighetsförsäkring	Protector ASA

Föreningens ekonomi

Föreningen löste i oktober 4 M sek i lån och reducerade därmed ett av föreningens lån från 12 M sek till 8 M sek. i och med detta förhandlades lånets ränta ner vilket reducerade föreningens kostnader årligen med 58 000 sek.

I oktober 2021 kommer ytterligare lån att omförhandlats och vi hoppas på en reduktion av de årliga lånekostnaderna med ca. 100 000 sek.

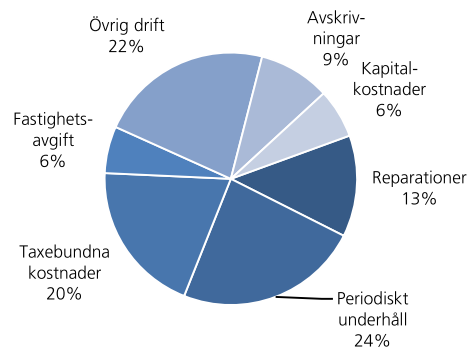
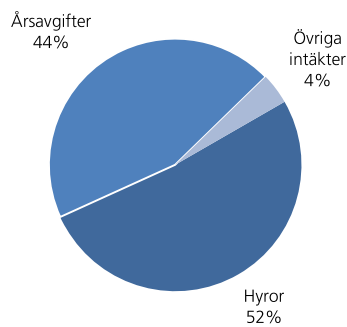
Förenings ekonomi är fortsatt god och det positiva resultatet för 2020 kommer att synas i årsredovisningen.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2030.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 255 066	4 744 284
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 667 223	6 470 276
Finansiella intäkter	96	1 024
Medlemsinsatser	4 650 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	721 593
	11 317 319	7 192 893
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 587 905	5 033 616
Finansiella kostnader	413 539	630 199
Ökning av materiella anläggningstillgångar	51 875	0
Ökning av kortfristiga fordringar	140 542	18 295
Minskning av långfristiga skulder	7 000 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	773 047	0
	13 966 909	5 682 110
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 605 477	6 255 066
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-2 649 589	1 510 782

*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 1 429 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

- Styrelsen avvaktade till maj 2020 med årsstämman och beslutade mitt i corona-tiden att genomföra den utomhus på gården vilket gick mycket bra. Det beslutade underhållsprojektet att måla om entréer, trapphus och lägenhetsdörrar påbörjades innan sommaren 2020 och pågick ända fram till vecka 51. Tyvärr har det förekommit mycket klotter utmed Fatbursgatan och det fortlöper kontinuerligt nu senast vecka 2/2021. Det kostar föreningen årligen upp till 50 000 kronor att sanera och vi anmäler denna skadegörelse till polisen som inte kan göra något.
- Hyreslägenheterna har fått sina kyl- och frysskåp utbytt, 11st.
- Nya märkningar av lägenhetsnummer har gjorts på dörrkarmen, nya skyltar för grannsamverkan har monterats.
- Port för Lastkaj har färdigställt under 2020.
- Läckage dagvatten ovanför butiken åtgärdat under 2020, krävde ett antal åtgärdspaket.
- Anna Forsström har övertagit ansvar för övernattningslägenheten efter Annika Oldmark.
- Entreprenör för städ har bytts från DiMas till HSB Städ.
- Försäkringsbolag för fastigheten har bytts från Brandkontoret till Protector Forsäkring ASA.
- Snöskydd har monterats över porten för annexet förskolan.
- En utredning för att optimera vårt energiutnyttjande är påbörjad under Q3-Q4 2020 och resultatet av det kommer att innebära vissa investeringar under 2021.
- Nytt styrsystem för värme och ventilation har valts (BASTEC) och projektering påbörjad Q4 2020, beräknas vara klart under våren 2021
- Föreningen har påbörjat ett arbete som ett led i ett påpekande från miljöförvaltningen och Academedia att åtgärda buller från ventilationen och reducerade luftflöden. Detta är förnärvarande det prioriterade underhållsprojektet för 2021 och beroende på omfattningen kan det innebära att det inte finns utrymme till andra förbättringar under 2021.
- Gårdsgruppen gör ett fantastiskt jobb för att hålla vår utemiljö vacker och trevlig.
- Föreningslokalen är inte så bokad längre av förklarliga skäl, däremot fortsätter gästlägenheten att nyttjas. Trevligt och bra tycker vi alla.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 99 st
Överlåtelse under året: 7 st
Nyupplåtelse under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 148
Tillkommande medlemmar: 10
Avgående medlemmar: 9
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 149

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	402	405	405	405
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 043	1 801	1 695	1 688
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 968	7 030	7 030	7 030
Elkostnad/m ² totalyta	44	55	56	49
Värmekostnad/m ² totalyta	52	56	59	52
Vattenkostnad/m ² totalyta	19	19	22	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	46	70	76	78
Soliditet (%)	82	79	80	79
Resultat efter finansiella poster (tkr)	61	198	676	-979
Nettoomsättning (tkr)	6 666	6 473	6 274	6 222

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 8 007 m² bostäder och 1 020 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	196 053 706	1 642 147	0	194 411 559
Upplåtelseavgifter	22 343 707	3 007 853	0	19 335 854
Fond för yttre underhåll	738 838	597 600	-578 796	720 034
S:a bundet eget kapital	219 136 251	5 247 600	-578 796	214 467 447
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-8 769 389	-597 600	777 006	-8 948 796
Årets resultat	60 642	60 642	-198 210	198 210
S:a ansamlad förlust	-8 708 747	-536 958	578 796	-8 750 585
S:a eget kapital	210 427 504	4 710 642	0	205 716 862

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	60 642
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 171 789
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-597 600
summa balanserat resultat	-8 708 747

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

738 838
-7 969 909

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	6 665 631	6 473 035
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 592	-2 759
Summa rörelseintäkter		6 667 223	6 470 276
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-5 022 666	-4 435 848
Övriga externa kostnader	Not 5	-340 008	-364 890
Personalkostnader	Not 6	-225 231	-232 878
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-605 233	-609 275
Summa rörelsekostnader		-6 193 138	-5 642 891
RÖRELSERESULTAT		474 086	827 385
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		96	1 024
Räntekostnader och liknande resultatposter		-413 539	-630 199
Summa finansiella poster		-413 443	-629 175
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		60 642	198 210
ÅRETS RESULTAT		60 642	198 210

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,15	252 103 506	252 691 825
Maskiner	Not 9	83 881	46 291
Inventarier	Not 10	10 074	12 702
Summa materiella anläggningstillgångar		252 197 461	252 750 818
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		252 197 461	252 750 818
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 932 039	4 719 981
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	268 292	189 345
Summa kortfristiga fordringar		2 200 331	4 909 325
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 779 465	1 579 518
Summa kassa och bank		1 779 465	1 579 518
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 979 796	6 488 843
SUMMA TILLGÅNGAR		256 177 257	259 239 661

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		218 397 413	213 747 413
Fond för yttre underhåll	Not 13	738 838	720 034
Summa bundet eget kapital		219 136 251	214 467 447
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 769 389	-8 948 796
Årets resultat		60 642	198 210
Summa fritt eget kapital		-8 708 747	-8 750 585
SUMMA EGET KAPITAL		210 427 504	205 716 862
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	16 000 000	36 000 000
Summa långfristiga skulder		16 000 000	36 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	28 000 000	15 000 000
Leverantörsskulder		303 506	694 283
Skatteskulder		78 857	51 964
Övriga skulder		119 358	541 862
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 248 032	1 234 691
Summa kortfristiga skulder		29 749 753	17 522 800
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		256 177 257	259 239 661

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	400 år	400 år
Fastighetsförbättringar	10-333 år	10-333 år
Elanläggning	50 år	50 år
Maskiner	10 år	10 år
Inventarier	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	2 966 147	2 937 139
Hyror bostäder	837 468	894 493
Hysesbortfall	-9 573	-12 401
Hyror lokaler momspliktiga	1 737 068	1 507 512
Hyror lokaler	806 565	795 239
Hyror förråd	66 060	68 384
Kabel-TV intäkter	0	86 400
Bredbandsintäkter	243 576	158 219
Hysesrabatt	-583	0
Vatten-/värmeintäkter	1 596	1 596
Gemensamhetslokal	6 600	3 100
Gästlägenhet	10 650	33 300
Öresutjämning	57	54
	6 665 631	6 473 035

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	1 592	-2 759
	1 592	-2 759

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	221 054	245 065
	Fastighetsskötsel beställning	30 892	68 036
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	49 330	65 774
	Fastighetsskötsel gård beställning	6 223	20 499
	Snöröjning/sandning	21 176	49 468
	Städning entreprenad	120 312	131 526
	Städning enligt beställning	0	1 406
	Mattvätt/Hyrmattor	21 149	21 145
	OVK Obl. Ventilationskontroll	67 836	0
	Hissbesiktning	9 850	8 179
	Myndighetstillsyn	0	36 385
	Gemensamma utrymmen	787	2 233
	Sophantering	0	2 634
	Gård	5 711	18 376
	Förbrukningsmateriel	10 589	11 792
	Brandskydd	0	6 620
		564 909	689 137
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	59 636	0
	Hyreslägenheter	33 128	6 114
	Brf Lägenheter	0	45 490
	Lokaler	131 545	7 766
	Förskola	4 302	35 619
	Gemensamma utrymmen	5 570	5 928
	Tvättstuga	37 281	18 804
	Källare	12 334	0
	Entré/trapphus	87 689	49 555
	Lås	19 990	44 945
	VVS	147 869	207 047
	Värmeanläggning/undercentral	109 214	0
	Ventilation	1 436	17 534
	Elinstallationer	12 694	28 832
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	4 699	35 196
	Hiss	11 365	19 924
	Tak	7 613	10 404
	Fasad	3 083	95 587
	Fönster	0	8 135
	Mark/gård/utemiljö	7 706	0
	Skador/klotter/skadegörelse	48 775	49 668
	Vattenskada	111 889	336 862
		857 818	1 023 410

Not 4	FORTSÄTTNING DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	658 207	0
	Förskola	43 500	0
	Tvättstuga	233 826	25 901
	Sophantering/återvinning	30 218	0
	Entré/trapphus	475 218	0
	Lås	31 373	0
	VVS	0	31 302
	Värmeanläggning	0	28 047
	Elinstallationer	42 872	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	8 776	0
	Bredband	0	7 500
	Balkonger/altaner	39 814	0
	Mark/gård/utemiljö	0	486 046
		1 563 804	578 796
	Taxebundna kostnader		
	El	395 416	496 940
	Värme	473 016	503 196
	Vatten	172 233	169 550
	Sophämtning/renhållning	261 976	187 792
		1 302 641	1 357 477
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	168 498	91 566
	Självrisk	0	77 307
	Kabel-TV	0	9 645
	Bredband	169 235	218 416
		337 733	396 934
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	395 761	390 093
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	5 022 666	4 435 848
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	2 450	2 757
	Tele- och datakommunikation	2 584	7 281
	Juridiska åtgärder	83 799	43 261
	Revisionsarvode extern revisor	31 328	31 204
	Föreningskostnader	4 199	8 098
	Styrelseomkostnader	0	5 482
	Fritids- och trivselkostnader	1 400	523
	Studieverksamhet	863	4 934
	Förvaltningsarvode	116 107	114 337
	Administration	11 142	15 706
	Korttidsinventarier	3 790	729
	Konsultarvode	77 218	125 495
	Föreningsavgifter	5 127	5 085
		340 008	364 890

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	189 200	186 000
	Sociala kostnader	36 031	46 878
		225 231	232 878
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	330 576	330 576
	Förbättringar	257 744	261 786
	Maskiner	14 285	14 285
	Inventarier	2 628	2 628
		605 233	609 275
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	258 120 092	258 120 092
	Utgående anskaffningsvärde	258 120 092	258 120 092
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 428 267	-4 835 906
	Årets avskrivningar enligt plan	-588 320	-592 362
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 016 587	-5 428 267
	Planenligt restvärde vid årets slut	252 103 506	252 691 825
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	119 106 137	119 106 137
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	112 000 000	112 000 000
	Taxeringsvärde mark	164 000 000	164 000 000
		276 000 000	276 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	252 000 000	252 000 000
	Lokaler	24 000 000	24 000 000
		276 000 000	276 000 000

Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	142 851	142 851
	Nyanskaffningar	51 875	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	194 726	142 851
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-96 559	-82 274
	Årets avskrivningar enligt plan	-14 285	-14 285
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-110 844	-96 559
	Redovisat restvärde vid årets slut	83 881	46 291
Not 10	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	26 280	26 280
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	26 280	26 280
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-13 578	-10 950
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 628	-2 628
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-16 206	-13 578
	Redovisat restvärde vid årets slut	10 074	12 702
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	106 027	44 432
	Klientmedel hos SBC	1 826 012	4 675 549
		1 932 039	4 719 981
Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Försäkring	51 143	66 212
	Fastighetsskötsel entreprenad	62 583	33 378
	Bredband	60 212	36 021
	Sophämtning/renhållning	94 353	25 835
	Gästrum 2019	0	27 898
		268 291	189 344

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	720 034	597 600
	Reservering enligt stadgar	597 600	597 600
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-578 796	-475 166
	Vid årets slut	738 838	720 034

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
SEB	0,530 %	8 000 000	12 000 000	2021-10-28
SEB	0,960 %	0	3 000 000	2020-10-28
SEB	1,090 %	20 000 000	20 000 000	2021-10-28
SEB	0,610 %	16 000 000	16 000 000	2023-09-28
	Summa skulder till kreditinstitut	44 000 000	51 000 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-28 000 000	-15 000 000	
		16 000 000	36 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 44 000 000 kr.

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

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	80 000 000	80 000 000
Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Städning entreprenad	0	10 965
	El	41 729	56 301
	Värme	86 713	48 852
	Sophämtning	0	7 020
	Extern revisor	28 000	28 000
	Arvoden	116 340	110 440
	Sociala avgifter	30 000	28 400
	Ränta	5 995	8 442
	Avgifter och hyror	759 243	929 503
	Snöröjning/sandning	0	6 768
	Entré/Trapphus	180 012	0
		1 248 032	1 234 691

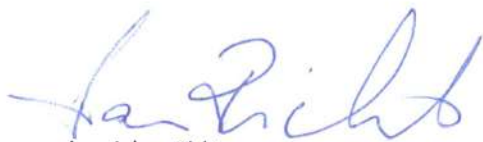
Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen beslutade den 8 december 2020 att avvakta med planerat underhåll under 2021 med anledning av att förskolan Björngården, som hyr lokaler av föreningen, behöver få renoverad ventilation och visst internt underhåll i lokalerna. HSB driver arbetet i samverkan med Björngården och Stockholms Miljöförvaltning för avgöra omfattningen av detta arbete. För att inte driva onödiga kostnader i form av övrigt planerat underhåll har styrelsen beslutat att avvakta med allt övrigt underhållsarbete till dess att förbättringsarbetet på förskolan är klart.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 21,4 2021



Lars Johan Richt
Ordförande




Lilian Ann-Charlotte Edman
Sekreterare



Peter Löfgren-Russo
Kassör




Jan Celarek
Ledamot



Camilla Elisabeth Ekstedt
Ledamot



Annika Oldmark
Ledamot



Marit Wixell
I egenskap av suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats den 9 / 5 2021
Parameter Revision AB



Marie Nordlander
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Ekehjelmstorget
Org.nr. 769604-2857

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ekehjelmstorget för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorers ansvar

Våra 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på

misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ekeholmstorget för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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 revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 9/5 2021

Parameter Revision AB

Marie Nordlander

Marie Nordlander

Auktoriserad revisor

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