

Årsredovisning 2019



Brf Ekparken

Org nr 769606-2111

fastum

www.fastum.se | 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstkatten.

Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Ekparken, med säte i Stockholm kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats hos Bolagsverket 2001-01-22.

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2007-10-07. Stadgarna reviderades under 2018 och de nya stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2019-01-02.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Stora Kvinns 1 i Stockholms kommun 2000-10-31.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i fyra våningar med totalt 73 bostadsrätter. Den totala boytan är 6090 kvm. Föreningen disponerar 76 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

23 st 1 rum och kök
14 st 2 rum och kök
23 st 3 rum och kök
11 st 4 rum och kök
2 st 5 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg Hansa.

KRONAN Försäkringskonsult AB fick fortsatt fullmakt att förhandla fram en ny försäkring för huset och i slutet av 2019 förhandlade Kronan fram försäkringen för 2020.

Fastighetsavgift

Fastigheten belastas med full fastighetsavgift som för år 2019 uppgår till 100 521 kr.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde är 154 000 tkr varav byggnadsvärde är 93 000 tkr och markvärde 61 000 tkr. Värdeår är 2002.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning med:
Wiab AB, fastighetskötsel
Maries Ståd & Puts AB, trappstädning, med start 2019-09-01.
Herrängens plåt AB, snöskottning av tak
Peab AB, snöskottning av mark
Aspuddens lås i Västberga AB, lås och nycklar
H-G Elektronik, passersystem/koder
Stena Recycling, återvinning
RenoNorden, sophämtning
Hushållsservice Söderort AB, tvättstugorna
Fasteko, uppföljning av fönsterrenovering samt skadeärende

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till fond för yttre underhåll skall ske årligen enligt föreningens stadgar.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2019-04-24 haft följande sammansättning:

Ledamöter:

Christine McNab ordförande
Ylva Jonsson Runa
Mette Holmberg
Maria Lassas Wahlqvist
Stefan Aaltonen
Pontus Öster
Ida Rennemark

Avgående styrelsemedlemmar: Joy Roberts, Stefan Santos och Karin Wallenberg.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Ordinarie revisor: Per Andersson

Valberedning

Karin Aase
Ninad Bondre

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Styrelsen beslutade att årsavgifterna 2020 ska vara oförändrade.

Föreningens nya stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-01-02.

Det största underhållsprojektet under 2019 blev etapp två, renovering och ommålning av husets ytterfönster, fönsterbågar och ytterdörrar. Arbetet utfördes av firman Fog & Fönster Service AB som upphandlades i konkurrens under 2018. Fasteko Förvaltning fortsatte som föreningens ombud och kontaktperson med den utförande firman. Arbetet pågick som planerat från april till oktober. Husets samtliga ytterfönster, fönsterbågar och ytterdörrar är nu genomgångna och målade, och renovering av fönster skedde efter behov.

Under 2019 slutfördes även ett större dräneringsarbete på södra sidan av huset, vid cykel- och gångvägen som ligger på kommunens mark. Vägen hade under flera år drabbats av översvämning vid kraftigt regn, med följderna att vatten runnit in mot fasaden och orsakat fuktskador. Firman Lidingö SprängTeknik upphandlades i konkurrens och Fasteko Förvaltning anlätades som föreningens ombud och kontaktperson med firman. Fasaden har säkrats upp med både Isodrän-plattor samt dräneringsrör som leder bort vattnet till avloppsledningarna. Gräsmattan på södra sidan av huset har återskapats. Förhandlingarna med kommunen om ansvars- och kostnadsfördelning misslyckades och föreningen har stått för hela kostnaden.

Fastighetens tekniska status

En obligatorisk ventilationskontroll, OVK, utfördes under det första kvartalet 2016 efter rengöring av ventilationsanläggningen i samtliga stammar. En ny genomgång av ventilationen planeras 2020 inför nästa OVK som ska utföras år 2021.

Även under 2019 drabbades huset av vattenskadorna, det mest allvarliga orsakat av vattenintrång från cykel- och gångvägen vid husets södra sida. Detta åtgärdades, som beskrivs ovan. Avtalet med AdEx om hantering av vattenskadorna, avslutades under året och ersattes med ett kontrakt med Fasteko Förvaltning AB, med fasta kostnader per åtgärd.

En brandinspektion utförd av Fastum den 27 september 2018 har följts upp under 2019. Åtgärdsplanen prioriterade förbättrat brandskydd på källarvåningen. Under hösten 2019 anlätades brandskyddsfirman DaFo för att uppdatera vårt brandskydd enligt gällande regelverk: uppmärkning av utrymningsvägar, nödbelysning, nya brandsläckare mm. Vi har även kompletterat med ett sprinklersystem i våra miljöhus.

För fastigheten finns en 30-årig underhållsplan samt en rullande 3-års detaljplan som årligen uppdateras av styrelsen. Under 2019 uppdaterades den av styrelsen med stöd från Fasteko Förvaltning AB. Huset inspekterades i oktober 2019. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för fastighetsunderhåll. Beslut om åtgärder följer inte per automatik underhållsplanens schema utan baseras på föreningens faktiska behov, vilket innebär att en del åtgärder kan tidigareläggas och andra senareläggas.

I enlighet med underhållsplanen för 2019 prioriterades fönstermålningen. Det omfattande arbetet med dränering- och fuktskydd på husets södersida tillkom och blev förenings näst mest omfattande åtgärd. Mindre underhållsprojekt som utfördes under 2019 var följande: reparation av mindre skador på fasaden, inspektion av taket, uppdatering av brandskydd i källaren och miljöhusen.

Övrigt

En medlemsmotion om vädringsställningar diskuterades vid årsstämman i april 2019 och fick avslag.

En enkät om elbilsaddstolpar delades ut till alla i föreningen in januari 2019. Av de 35 svar (ca 50% av föreningens 73 lägenheter) som lämnades tillbaka var det endast 1 person som ägde en elbil, samt 3 som planerade skaffa en el- eller hybrid bil i närtid. En majoritet, 29 av 35, var positiva till installation av elbilsaddstolpar vid vår parkering. En ny undersökning ska göras första kvartalet 2020.

Under hösten 2019 drabbades föreningen av stölder, olaga intrång och två lägenhetsinbrott med stulna nycklar. Alla ärende polisanmäldes. Som åtgärd byttes alla ingångsportars lås samt alla källarens lås (ca 70 stycken) ut i december 2019. Även styrelsens nycklar har bytts ut. Arbetet genomfördes av föreningens ordinarie låsfirma, Aspuddens Lås i Västberga AB. Styrelsen kommer under 2020 att återuppta arbetet med att se över fastighetens skalskydd.

På grund av missnöje med trappstädning avslutades kontraktet med Keab AB och nytt kontrakt har ingåtts med Maries Städ & Puts AB med start 1 september 2019.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 114 (117) medlemmar. Under året har 17 medlemmar tillträtt samt 20 medlemmar utträtt ur föreningen vid 12 (5) överlåtelse. 2 (3) medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

| Flerårsöversikt (tkr) | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 4 903 | 4 919 | 4 921 | 4 920 |
| Resultat efter finansiella poster | -4 742 | -3 694 | 263 | -144 |
| Resultat exkl avskrivningar | -3 256 | -2 188 | 1 769 | 1 354 |
| Soliditet (%) | 66,96 | 68,10 | 70,25 | 70,01 |
| Fastighetslån/kvm (kr) | 8 022 | 7 932 | 7 508 | 7 582 |
| Föreningens belåningsgrad (%) | 32,10 | 30,81 | 29,08 | 29,34 |
| Skuldränta (%) | 1,11 | 1,08 | 1,11 | 1,07 |
| Årsavgift/kvm (kr) | 749 | 749 | 749 | 749 |

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justering av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomsättning.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån i förhållande till boyta.

Föreningens belåningsgrad

Föreningens totala fastighetslån i förhållande till balansomslutning.

Skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Årsavgift/kvm

Föreningens totala årsavgifter i förhållande till boyta.

Förändring av eget kapital

| | Medlems- insatser | Upplåtelse- avgift | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|----------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|--------------------|
| Belopp vid årets ingång | 107 615 000 | 204 250 | 4 911 673 | -2 263 129 | -3 693 709 | 106 774 085 |
| Disposition av föregående års resultat: | | | -1 875 845 | -1 817 864 | 3 693 709 | 0 |
| Årets resultat | | | | | -4 741 998 | -4 741 998 |
| Belopp vid årets utgång | 107 615 000 | 204 250 | 3 035 828 | -4 080 993 | -4 741 998 | 102 032 087 |

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| ansamlad förlust | -4 080 992 |
| årets förlust | -4 741 998 |
| | -8 822 990 |
| behandlas så att | |
| reservering fond för yttre underhåll | 1 200 000 |
| Ianspråktagas från yttre fond | -4 058 828 |
| i ny räkning överföres | -5 964 162 |
| | -8 822 990 |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

| Resultaträkning | Not | 2019-01-01 | 2018-01-01 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| | 1 | -2019-12-31 | -2018-12-31 |
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 4 903 469 | 4 918 860 |
| Övriga rörelseintäkter | | 7 180 | 15 724 |
| Summa rörelseintäkter | | 4 910 649 | 4 934 584 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 3 | -7 179 064 | -6 134 928 |
| Övriga externa kostnader | 4 | -310 453 | -312 069 |
| Personalkostnader | 5 | -135 274 | -136 895 |
| Avskrivningar | 6, 7 | -1 486 039 | -1 505 940 |
| Summa rörelsekostnader | | -9 110 830 | -8 089 832 |
| Rörelseresultat | | -4 200 181 | -3 155 248 |
| Finansiella poster | | | |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -541 817 | -538 461 |
| Summa finansiella poster | | -541 817 | -538 461 |
| Resultat efter finansiella poster | | -4 741 998 | -3 693 709 |
| Årets resultat | | -4 741 998 | -3 693 709 |

| Balansräkning | Not | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| | 1 | | |
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 6 | 151 198 491 | 152 502 610 |
| Markanläggningar | 7 | 132 848 | 137 768 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 151 331 339 | 152 640 378 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 8 | 25 000 | 25 000 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 25 000 | 25 000 |
| Summa anläggningstillgångar | | 151 356 339 | 152 665 378 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 6 604 | 0 |
| Övriga fordringar | 9 | 468 093 | 877 480 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 10 | 174 489 | 170 632 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 649 186 | 1 048 112 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 373 563 | 3 067 078 |
| Summa kassa och bank | | 373 563 | 3 067 078 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 022 749 | 4 115 190 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 152 379 088 | 156 780 568 |

| Balansräkning | Not | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| | 1 | | |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 107 819 250 | 107 819 250 |
| Fond för yttre underhåll | | 3 035 828 | 4 911 673 |
| Summa bundet eget kapital | | 110 855 078 | 112 730 923 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -4 080 992 | -2 263 128 |
| Årets resultat | | -4 741 998 | -3 693 709 |
| Summa fritt eget kapital | | -8 822 990 | -5 956 837 |
| Summa eget kapital | | 102 032 088 | 106 774 086 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 11 | 48 407 101 | 48 218 032 |
| Summa långfristiga skulder | | 48 407 101 | 48 218 032 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 11 | 448 232 | 86 300 |
| Leverantörsskulder | | 762 209 | 284 362 |
| Skatteskulder | | 8 132 | 8 028 |
| Övriga skulder | | 12 935 | 14 385 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 12 | 708 391 | 1 395 375 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 939 899 | 1 788 450 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 152 379 088 | 156 780 568 |

Kassaflödesanalys

| | Not 1 | 2019-01-01 -2019-12-31 | 2018-01-01 -2018-12-31 |
|---|----------|---------------------------|---------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | -4 741 998 | -3 693 709 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | 1 486 039 | 1 505 940 |
| Förändring skatteskuld/fordran | | 8 132 | -115 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | | -3 247 827 | -2 187 884 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | | |
| Förändring av kundfordringar | | -6 604 | 1 400 |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | 1 940 | 22 705 |
| Förändring av leverantörsskulder | | 477 847 | -55 748 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | -326 501 | 322 848 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | -3 101 145 | -1 896 679 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | | -177 000 | 0 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -177 000 | 0 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Förändring av långfristiga skulder | | 189 069 | 2 958 133 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | 189 069 | 2 958 133 |
| Årets kassaflöde | | -3 089 076 | 1 061 454 |
| Likvida medel och avräkningskonto | | | |
| Likvida medel och avräkningskonto vid årets början | | 3 822 734 | 2 761 280 |
| Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut | | 733 658 | 3 822 734 |

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

| | |
|-------------------------|----------|
| Byggnader | 100 år |
| Bergvärme | 30 år |
| Fastighetsförbättringar | 10-30 år |
| Markanläggningar | 40 år |
| Inventarier | 5 år |

Not 2 Rörelsens intäkter

| | 2019 | 2018 |
|--------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 4 558 680 | 4 558 680 |
| P-plats och garage | 318 834 | 329 300 |
| Hyror förråd | 25 955 | 30 880 |
| | 4 903 469 | 4 918 860 |

Not 3 Driftskostnader

| | 2019 | 2018 |
|-----------------------------------|-----------|-----------|
| Fastighetsskötsel | 38 307 | 33 973 |
| Trädgårdsskötsel | 85 959 | 0 |
| Kostnader i samband med städdagar | 3 494 | 6 204 |
| Städkostnader | 117 992 | 122 088 |
| Hyra av entrémattor | 25 946 | 27 070 |
| Snöröjning/sandning | 52 753 | 67 156 |
| Serviceavtal | 16 190 | 17 114 |
| Hisskostnader | 23 773 | 25 009 |
| Besiktningkostnader | 5 902 | 30 527 |
| Gemensamhetsanläggning | 34 452 | 34 452 |
| Reparationer | 1 078 672 | 563 770 |
| Hissreparationer | 24 406 | 40 681 |
| Trädgård och utemiljö | 7 515 | 2 116 |
| Underhåll fönsterrenovering | 4 057 400 | 3 717 351 |
| Underhåll brandskydd | 144 644 | 0 |
| Underhåll VA | 0 | 94 875 |
| Underhåll av garage och p-platser | 0 | 10 425 |
| Fastighetsel | 671 200 | 585 916 |
| Uppvärmning | 241 550 | 349 665 |

| | | |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Vatten och avlopp | 140 197 | 133 877 |
| Avfallshantering | 88 717 | 96 086 |
| Brandskydd | 17 294 | 0 |
| Försäkringskostnader | 88 015 | 112 496 |
| Kabel-tv | 97 794 | 97 356 |
| Bredband | 91 980 | 91 980 |
| Försäkringsersättningar | 0 | -130 327 |
| Förbrukningsinventarier | 6 298 | 0 |
| Förbrukningsmaterial | 15 758 | 4 719 |
| Övriga driftskostnader | 2 857 | 349 |
| | 7 179 065 | 6 134 928 |

Not 4 Övriga externa kostnader

| | 2019 | 2018 |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsavgift | 100 521 | 97 601 |
| Telefoni | 5 128 | 4 830 |
| Hemsida | 3 404 | 1 776 |
| Porto | 4 654 | 4 744 |
| Föreningsgemensamma kostnader | 644 | 13 557 |
| Revisionsarvode | 36 250 | 35 625 |
| Ekonomisk förvaltning | 117 000 | 112 793 |
| Bankkostnader | 4 750 | 3 845 |
| Underhållsplan | 11 625 | 11 375 |
| Energideklaration | 10 250 | 0 |
| Medlems-/föreningsavgifter | 5 142 | 5 082 |
| Gåvor | 0 | 2 000 |
| Övriga poster | 11 086 | 18 841 |
| | 310 454 | 312 069 |

Not 5 Personalkostnader

| | 2019 | 2018 |
|------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvode | 106 000 | 106 000 |
| Sociala avgifter | 29 274 | 30 895 |
| | 135 274 | 136 895 |

Not 6 Byggnader och mark

| | 2019 | 2018 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 135 012 607 | 135 012 607 |
| Årets investeringar | 177 000 | |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 135 189 607 | 135 012 607 |
| Ingående avskrivningar | -10 936 362 | -9 450 385 |
| Årets avskrivningar | -1 481 119 | -1 485 977 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -12 417 481 | -10 936 362 |
| Redovisat värde mark | 28 426 365 | 28 426 365 |
| Utgående redovisat värde | 28 426 365 | 28 426 365 |
| Utgående redovisat värde | 151 198 491 | 152 502 610 |
| Taxeringsvärden byggnader | 93 000 000 | 72 000 000 |
| Taxeringsvärden mark | 61 000 000 | 30 000 000 |
| | 154 000 000 | 102 000 000 |

Not 7 Markanläggningar

| | 2019 | 2018 |
|---|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 336 847 | 336 847 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 336 847 | 336 847 |
| Ingående avskrivningar | -199 079 | -194 159 |
| Årets avskrivningar | -4 920 | -4 920 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -203 999 | -199 079 |
| Utgående redovisat värde | 132 848 | 137 768 |

Not 8 Långfristiga värdepappersinnehav

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Aktier i Fastum AB; 556730-0883 | 25 000 | 25 000 |
| | 25 000 | 25 000 |

25 st aktier à 1 000 kr.

Not 9 Övriga fordringar

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Skattekonto | 107 998 | 116 026 |
| Avräkningskonto förvaltare | 360 095 | 755 656 |
| Parkering november-december | 0 | 5 798 |
| | 468 093 | 877 480 |

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkring | 87 649 | 80 047 |
| Kabel TV | 24 528 | 24 446 |
| Bredband | 22 995 | 22 995 |
| Prognosstyrning | 0 | 807 |
| Ekonomisk förvaltning | 30 704 | 30 891 |
| Bredband | 0 | 2 552 |
| Samfällighetsavgift | 8 613 | 8 893 |
| | 174 489 | 170 631 |

Not 11 Skulder till kreditinstitut

| Långivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2019-12-31 | Lånebelopp 2018-12-31 |
|------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Nordea | 1,40 | 2020-03-18 | 8 133 475 | 8 219 775 |
| Nordea | 0,69 | 2024-09-18 | 13 359 358 | 12 492 057 |
| Handelsbanken | 1,10 | 2022-09-30 | 10 800 000 | 10 920 000 |
| Handelsbanken | 0,90 | 2022-03-30 | 2 000 000 | 2 000 000 |
| Handelsbanken | 0,92 | 2022-09-01 | 14 562 500 | 14 672 500 |
| Kortfristig del av lån | | | -448 232 | -86 300 |
| | | | 48 407 101 | 48 218 032 |

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---------------------------------|----------------|------------------|
| Räntekostnader | 13 134 | 14 247 |
| Revisionsarvode | 30 000 | 30 000 |
| Fastighetsel | 46 267 | 101 126 |
| Fjärrvärme | 19 027 | 41 247 |
| GA kostnad | 60 000 | 60 000 |
| Städning | 9 150 | 10 174 |
| Snöröjning | 0 | 6 965 |
| Renhållning | 0 | 1 839 |
| Förutbetalda avgifter och hyror | 424 041 | 382 970 |
| Underhåll | 83 607 | 746 806 |
| Vatten | 23 165 | 0 |
| | 708 391 | 1 395 374 |

Not 13 Ställda säkerheter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 50 150 000 | 50 150 000 |
| | 50 150 000 | 50 150 000 |

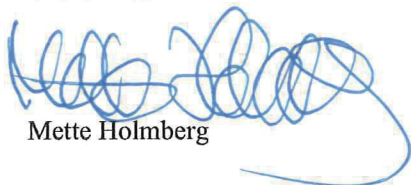
Stockholm den 14 / 04 2020.



Christine McNab
Ordförande



Ylva Jonsson Runa



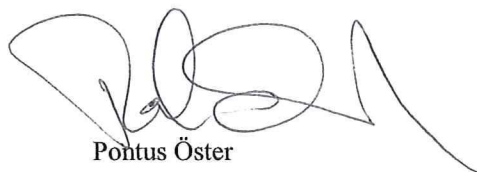
Mette Holmberg



Maria Lassas Wahlqvist



Stefan Aaltonen



Pontus Öster



Ida Rennemark

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28 april 2020.
Öhrings PricewaterhouseCoopers AB



Per Andersson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ekparken, org.nr 769606-2111

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ekparken för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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 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 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.

Revisorns 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 på fel, 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 revisionssed 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 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 på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

BA

- 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 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 Bostadsrättsföreningen Ekparken för år 2019 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 *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 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.

PA

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 revisionsmetod 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 revisionsmetod 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 28 april 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Andersson
Auktoriserad revisor