

# Årsredovisning 2019

**BRF EKGÅRDEN**  
769611-5174

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2004-10-15.

#### Äkta förening

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

#### Fastigheten

Föreningens fastighet Jordäppet 1 byggdes 2013/2014 och har värdeår 2014. Byggnadens totalyta är 5608 kvm varav 5608 kvm utgör lägenhetsyta. Tomtytan är 10 000 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

#### Styrelsens sammansättning

Juliana Lopes Moreira	Ordförande och Kassör
Lottis Ekman	Vice ordförande
Dan Sjöberg	Suppleant
Sten Moberg	Suppleant
Rebecka Lindberg	Sekreterare

#### Valberedning

Alexis Quinteros och Johanna Bergman.

#### Firmateckning

Firman tecknas av två i förening av ledamöterna

#### Revisorer

Anders Slättås      Revisor

#### Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

#### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Sommar/vinterunderhåll	Mark & Transport i Södertälje AB
Bredband/TV/Telefoni	Telia
El/Värme	Telge Energi
Teknisk Förvaltning	Driftia

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 102 st. Tillkommande medlemmar under året var 16 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 105 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelse.

### Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	4 274	4 217	4 201	3 941
Resultat efter fin. poster	344	371	-20	-598
Soliditet, %	61	61	61	61
Yttre fond	614	614	409	204
Taxeringsvärde	163 821	110 655	110 655	110 655
Bostadsyta, kvm	5 608	5 608	5 608	5 608
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	724	716	716	667
Lån per kvm bostadsyta, kr	12 000	12 000	12 000	12 000

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

### Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	105 970	-	-	105 970
Fond, yttre underhåll	614	-	-	614
Balanserat resultat	-2 166	371	-	-1 794
Årets resultat	371	-371	344	344
<b>Eget kapital</b>	<b>104 790</b>	<b>0</b>	<b>344</b>	<b>105 134</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 794
Årets resultat	344
<b>Totalt</b>	<b>-1 450</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	205
Balanseras i ny räkning	<u>-1 655</u>
	<b>-1 450</b>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

## Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		4 274	4 217
Rörelseintäkter		13	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 287</b>	<b>4 217</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-6	-1 940	-1 737
Övriga externa kostnader	7	-232	-194
Personalkostnader	8	-1	-147
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-500	-500
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 673</b>	<b>-2 578</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 614</b>	<b>1 639</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 271	-1 267
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 270</b>	<b>-1 267</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>344</b>	<b>371</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>344</b>	<b>371</b>

## Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	170 566	171 066
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>170 566</b>	<b>171 066</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>170 566</b>	<b>171 066</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		1	0
Övriga fordringar		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	100	76
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>101</b>	<b>77</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 319	1 515
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 319</b>	<b>1 515</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 420</b>	<b>1 592</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>172 986</b>	<b>172 658</b>

## Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		105 970	105 970
Fond för yttre underhåll		614	614
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>106 584</b>	<b>106 584</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 794	-2 166
Årets resultat		344	371
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 450</b>	<b>-1 794</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>105 134</b>	<b>104 790</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	67 296	67 296
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>67 296</b>	<b>67 296</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		76	50
Övriga kortfristiga skulder		7	40
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	474	482
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>556</b>	<b>572</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>172 986</b>	<b>172 658</b>

## Noter

### Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

---

Årsredovisningen för Brf Ekgården har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 1 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2019	2018
Hysesintäkter, p-platser	206	190
Årsavgifter, bostäder	4 058	4 009
Övriga intäkter	23	18
<b>Summa</b>	<b>4 287</b>	<b>4 217</b>

<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Besiktning och service	19	161
Fastighetsskötsel	88	85
Snöskottning	35	68
Städning	14	16
Trädgårdsarbete	14	25
Övrigt	4	0
<b>Summa</b>	<b>174</b>	<b>354</b>

<b>Not 4, Reparationer</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Dörrar och lås	33	1
El	2	0
Gård och markytor	350	28
Hyseslägenheter	13	0
Kabel-tv och bredband	3	0
Reparationer	2	0
Soprum	4	3
Trapphus, port, entré	0	9
VA	0	5
Ventilation	33	0
Övriga underhåll	0	6
<b>Summa</b>	<b>439</b>	<b>52</b>

<b>Not 5, Taxebundna kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Fastighetsel	47	50
Sophämtning	161	171
Uppvärmning	617	626
Vatten	199	191
<b>Summa</b>	<b>1 024</b>	<b>1 038</b>

<b>Not 6, Övriga driftskostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Bredband	215	214
Fastighetsförsäkringar	88	79
<b>Summa</b>	<b>303</b>	<b>293</b>



<b>Not 7, Övriga externa kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Förbrukningsmaterial	12	4
Juridiska kostnader	64	3
Kameral förvaltning	74	77
Konsultkostnader	0	34
Revisionsarvoden	23	24
Övriga förvaltningskostnader	59	52
<b>Summa</b>	<b>232</b>	<b>194</b>

<b>Not 8, Personalkostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Sociala avgifter	0	35
Styrelsearvoden	0	112
Övriga personalkostnader	1	0
<b>Summa</b>	<b>1</b>	<b>147</b>

<b>Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 271	1 267
<b>Summa</b>	<b>1 271</b>	<b>1 267</b>

<b>Not 10, Byggnad och mark</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>173 066</b>	<b>173 066</b>
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>173 066</b>	<b>173 066</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-2 000</b>	<b>-1 500</b>
Årets avskrivning	-500	-500
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-2 500</b>	<b>-2 000</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>170 566</b>	<b>171 066</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>123 066</i>	<i>123 066</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	127 781	82 981
Taxeringsvärde mark	36 040	27 674
<b>Summa</b>	<b>163 821</b>	<b>110 655</b>

<b>Not 11, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Bredband	36	0
Fastighetsskötsel	7	0
Försäkringspremier	30	27
Förvaltning	21	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	49
<b>Summa</b>	<b>100</b>	<b>76</b>

<b>Not 12, Skulder till kreditinstitut</b>	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2019-12-31	2018-12-31
Swedbank	2025-03-25	2,45 %	22 432	22 432
Swedbank	2022-03-25	1,80 %	22 432	22 432
Swedbank	2020-03-25	1,40 %	22 432	22 432
<b>Summa</b>			<b>67 296</b>	<b>67 296</b>

<b>Not 13, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Beräknat revisionsarvode	24	0
El	5	0
Förutbetalda avgifter/hyror	356	350
Städning	1	0
Uppvärmning	73	0
Utgiftsräntor	14	11
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	122
<b>Summa</b>	<b>474</b>	<b>482</b>

<b>Not 14, Ställda säkerheter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Totalt uttagna pantbrev	68 340	68 340
<b>Summa</b>	<b>68 340</b>	<b>68 340</b>

### Not 15, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

---

En ombyggnation av dammen har genomförts och förbättrat avrinning av dagvatten under hösten 2019. Åtgärder enligt underhållsplanen har genomförts i form av stamspolning under räkenskapsåret. Invald ordförande Johan Enehage avgick i januari 2020 med anledning av flytt. Linda Lampinen har även avgått under räkenskapsåret.

### Underskrifter

Södertälje, 2020 - 05 - 28  
Ort och datum

Juliana Moreira

Juliana Lopes Moreira  
Ordförande och Kassör

Lottis Ekman

Lottis Ekman  
Vice ordförande

Rebecka Lindberg

Rebecka Lindberg  
Sekreterare

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - 05 - 29

Anders Slättås

Revisor auktoriserad

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ekgården

Org.nr 769611-5174

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ekgården för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2019-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *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 de 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. De 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*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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.

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

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

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

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

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

### *Grund för uttalanden*

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

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

### *Styrelsens ansvar*

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

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

**Revisorns ansvar**

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

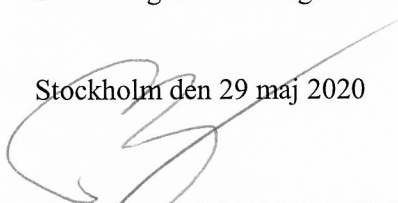
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 29 maj 2020



---

Anders Slättås  
Auktoriserad revisor