

Årsredovisning 2020

BRF EKEBY HUS I UPPSALA

716401-2911



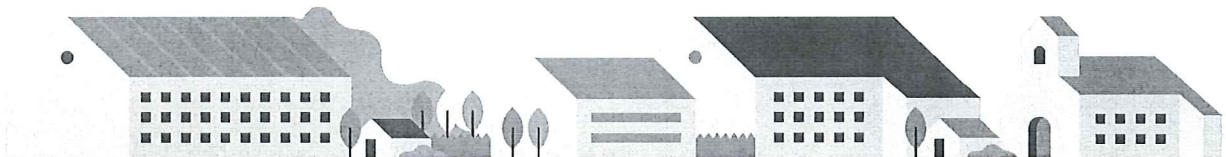
 nabo

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF EKEBY HUS I UPPSALA

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

| INNEHÅLL: | SIDA: |
|------------------------|-------|
| Förvaltningsberättelse | 4 |
| Resultaträkning | 9 |
| Balansräkning | 10 |
| Kassaflödesanalys | 12 |
| Noter | 13 |

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



Handwritten signature and initials in blue ink.

KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

- FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE** Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.
- RESULTATRÄKNING** I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
- BALANSRÄKNING** Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.
- KASSAFLÖDEANALYS** Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.
- NOTER** I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning samt erbjuda viss service (måltid, städning etc.). Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Brf Ekeby Hus är ett så kallat 55+ boende. Via aktivt deltagande av de boende i föreningens verksamheter och i sociala engagemang, uppnår föreningen sänkta omkostnader och skapar en hög trivsel för de boende genom social och kulturell samvaro. Föreningen har ett flertal arbetsgrupper och förtroendeuppdrag samt en lokal SPF-förening. Rymliga gemensamma lokaler, bl a matsal, gymnastik- och motionsrum, olika aktivitetslokaler, bibliotek, salong, gästmatsal och gästrum bidrar till trivseln inom föreningen.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1982-09-08.

ÄKTA FÖRENING

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

FÖRENINGENS FASTIGHETER

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Flogsta 45:1 på adressen Flogstavägen 5 i Uppsala. På fastigheten finns 5 sammanbundna bostadshus innehållande 100 bostadsrätter med lägenhetsytor från 50 till 85 kvm samt ett antal gemensamhetslokaler. Till byggnaderna hör också ca 20 parkeringsplatser och kallgarage för 17 bilar.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked (2019) uppgår till 6 814 kvm.

LÄGENHETSFÖRDELNING:

| | |
|-------|----------------|
| 15 st | 2 rum och kök |
| 35 st | 2½ rum och kök |
| 45 st | 3 rum och kök |
| 5 st | 4 rum och kök |

FASTIGHETENS TEKNISKA STATUS

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar, med ett belopp motsvarande minst 0,3% av byggkostnaden för föreningens hus.

Nybyggnadsår för föreningens fastigheter är 1984. Föreningen har förvaltat fastigheten Flogsta 45:1 alltsedan starten år 1984.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

Underhåll har skett löpande och kostnadsförts.

Investering i nytt ventilationssystem i samtliga lägenheter genomfördes 2013. Investeringarkostnad 3,7 mkr för detta finansierades med ett nytt lån.

FASTIGHETSFÖRVALTNING

| | |
|-----------------------|-------------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning | Nabo AB |
| Teknisk förvaltning | Utförs av extern firma (PD Gruppen) |

FÖRENINGSFÖRVALTNING

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2020-09-07.

Föreningens ekonomiska plan har registrerats hos Bolagsverket.

Andrahandsuthyrning

Bostadsrättshavaren får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan självständigt brukande om styrelsen ger sitt samtycke eller tillstånd erhålles av hyresnämnden. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen är således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Överlåtelse

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande basbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med 1 % av gällande basbelopp.

Samtliga dessa avgifter handläggs av Nabo.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "MM", "ZG", "R", and "L".

STYRELSE, REVISORER, VALBEREDNING OCH ÖVRIGA FUNKTIONER

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst fem och högst nio ledamöter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

| | |
|------------------------|------------|
| Ulf Melin | Ordförande |
| Jörgen Cronblad | Ledamot |
| Ann-Charlotte Gröndahl | Ledamot |
| Kurt Lantorp | Ledamot |
| Inger Rathsman | Ledamot |

VALBEREDNING

Hans Aldskogius (sammanställande), Gunnel André och Görel Bergman Claeson.

FIRMATECKNING

Föreningens firma tecknas av styrelsen gemensamt eller av två styrelseledamöter som styrelsen utsett att tillsammans vara firmatecknare.

REVISORER

Lina Jernebring Auktoriserad revisor PwC Uppsala

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-03. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 17 protokollförda sammanträden.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

EKONOMI

- Årsavgifterna höjdes med 3 % per 2020-04-01.
- Övergång till extern fastighetsskötsel i stället för egen personal. Årlig besparing ca 300.000 kr/år
- Eliminering av utbetald moms på vaktmästarlön. Årlig besparing ca 130.000 kr/år
- Omläggning av systemet med sjuksköterske- och fysioterapeut mottagning, med bibehållande av samma servicegrad. Årlig besparing ca 230.000 kr/år
- Avslutat Securitas bevakningsronder. Årlig besparing 70.000 kr/år
- Fortsatt arbete att eliminera onödiga omkostnader inom föreningen

FASTIGHETEN

Förebyggande större underhåll har genomförts enligt följande:

- Föreningens samtliga plåttak renoverades (tvättning samt ommålning) under 2020. Kostnad 2.3 mkr. Finansierades via nytt lån.

Handwritten signature and initials in blue ink.

- Samtliga lägenheter och stammar har stamspolats. Kostnad ca 100.000 kr
- Trädgården har, förutom ett väsentligt utökat löpande underhåll av den externa fastighetsköparen, även genomgått en första omgång av träd- och buskbeskrning. Föreningens trädgårdsgrupp i samarbete med fastighetsförvaltaren, har gjort en inventering och en bedömning av nödvändiga åtgärder för att restaurera och nyetablera trädgårdens stomme.
- Fontänen i trädgården har renoverats och målats om med hållbar epoxyfärg

ÖVRIGT

- Coronapandemin har medfört starkt begränsade gemensamhetsaktiviteter inom föreningen.
- Matsalen har hållits stängd under större delen av året och maten har istället distribuerats i portionsförpackningar vid respektive lägenhetsdörr.
- Kökspersonalen har även bistått med inhandling av enklare baslivsmedel för att underlätta för de boende.
- Föreningens samtliga medlemmar har med något enstaka undantag klarat sig från att smittas av covid-19.
- Ett antal sociala evenemang har ordnats (framförallt i trädgården) för de boendes trivsel, med beaktande av corona restriktionerna.
- En ny gasolgrill har inköpts till trädgården och genom bidrag från Ekebyhusfonden har området runt fontänen möblerats upp med nya trädgårdsmöbler.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 114 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 3 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|---------------------------------------|-------------|-------------|------------|------------|
| Nettoomsättning | 11 562 160 | 11 156 693 | 10 884 594 | 10 496 705 |
| Resultat efter fin. poster | -246 264 | 673 801 | 69 981 | 252 940 |
| Soliditet, % | 19 | 20 | 18 | 18 |
| Yttre fond | 3 698 549 | 3 749 437 | 3 602 037 | 3 352 037 |
| Taxeringsvärde | 122 742 000 | 122 742 000 | 96 662 000 | 96 662 000 |
| Bostadsyta, kvm | 6 814 | 6 814 | 6 814 | 6 814 |
| Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 1 018 | 986 | 950 | 929 |
| Lån per kvm bostadsyta, kr | 5 617 | 5 332 | 5 411 | 5 522 |
| Genomsnittlig skuldränta, % | 1,26 | 1,39 | 1,43 | 1,99 |

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| | 2019-12-31 | Disp av föreg års resultat | Disp av övriga poster | 2020-12-31 |
|-----------------------|------------------|-------------------------------|--------------------------|------------------|
| Insatser | 3 439 000 | - | - | 3 439 000 |
| Fond, yttre underhåll | 3 749 437 | - | -50 888 | 3 698 549 |
| Balanserat resultat | 2 124 451 | 673 801 | 50 888 | 2 849 141 |
| Årets resultat | 673 801 | -673 801 | -246 264 | -246 264 |
| Eget kapital | 9 986 689 | 0 | -246 264 | 9 740 425 |

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|------------------|
| Balanserat resultat | 2 849 141 |
| Årets resultat | -246 264 |
| Totalt | 2 602 876 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 147 400 |
| Att från yttre fond i anspråk ta | -2 374 744 |
| Balanseras i ny räkning | 4 830 220 |
| | 2 602 876 |

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

Resultaträkning

| | Not | 2020-01-01 - 2020-12-31 | 2019-01-01 - 2019-12-31 |
|---|-----|----------------------------|----------------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | 2 | | |
| Nettoomsättning | | 11 562 160 | 11 156 693 |
| Rörelseintäkter | | 306 196 | 111 360 |
| Summa rörelseintäkter | | 11 868 357 | 11 268 053 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftskostnader | 3-7 | -6 702 037 | -4 298 913 |
| Övriga externa kostnader | 8 | -1 813 541 | -1 883 160 |
| Personalkostnader | 9 | -2 703 315 | -3 455 210 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -457 813 | -453 482 |
| Övriga rörelsekostnader | | 29 500 | 0 |
| Summa rörelsekostnader | | -11 647 207 | -10 090 765 |
| RÖRELSERESULTAT | | 221 150 | 1 177 288 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 2 018 | 6 259 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 10 | -469 432 | -509 745 |
| Summa finansiella poster | | -467 414 | -503 486 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -246 264 | 673 801 |
| ÅRETS RESULTAT | | -246 264 | 673 801 |

Balansräkning

| | Not | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|-----|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 11 | 45 904 735 | 46 315 771 |
| Maskiner och inventarier | 12 | 242 773 | 210 408 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 46 147 508 | 46 526 179 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 46 147 508 | 46 526 179 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 353 150 | 315 968 |
| Övriga fordringar | 13 | 5 249 529 | 3 494 569 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 225 983 | 220 421 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 5 828 662 | 4 030 958 |
| Kortfristiga placeringar | | | |
| Kortfristiga placeringar | 14 | 0 | 9 450 |
| Summa kortfristiga placeringar | | 0 | 9 450 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 180 460 | 88 439 |
| Summa kassa och bank | | 180 460 | 88 439 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 6 009 123 | 4 128 847 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 52 156 630 | 50 655 027 |

Balansräkning

| | Not | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 3 439 000 | 3 439 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 3 698 549 | 3 749 437 |
| Summa bundet eget kapital | | 7 137 549 | 7 188 437 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | 2 849 141 | 2 124 451 |
| Årets resultat | | -246 264 | 673 801 |
| Summa fritt eget kapital | | 2 602 876 | 2 798 253 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 9 740 425 | 9 986 689 |
| Avsättningar | | | |
| Avsättningar | 15 | 317 316 | 58 228 |
| Summa avsättningar | | 317 316 | 58 228 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 16 | 22 385 000 | 35 974 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 22 385 000 | 35 974 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 16 | 15 939 000 | 360 000 |
| Leverantörsskulder | | 577 852 | 674 443 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 209 592 | 279 731 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 2 987 445 | 3 321 935 |
| Summa kortfristiga skulder | | 19 713 889 | 4 636 109 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 52 156 630 | 50 655 027 |

Handwritten signature and initials in blue ink.

Kassaflödesanalys

| | 2020-01-01 - 2020-12-31 | 2019-01-01 - 2019-12-31 |
|---|----------------------------|----------------------------|
| Likvida medel vid årets början | 3 515 504 | 301 955 |
| Resultat efter finansiella poster | -246 264 | 673 801 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Utrangering anläggningstillgång | 0 | 0 |
| Årets avskrivningar | 402 813 | 453 482 |
| Bokslutsdispositioner | 0 | 0 |
| Nedskrivningar | 0 | 0 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | 156 549 | 1 127 283 |
| Kassaflöde från förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | -216 755 | 2 807 903 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | -501 220 | -284 280 |
| Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital | -561 426 | 3 650 905 |
| Investeringar | | |
| Finansiella placeringar | 9 450 | -9 450 |
| Årets investeringar | -24 141 | 55 038 |
| Kassaflöde från investeringar | -14 691 | 45 588 |
| Finansieringsverksamhet | | |
| Eget bundet kapital | 259 088 | 49 306 |
| Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar | 0 | 3 750 |
| Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder | 1 990 000 | -536 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | 2 249 088 | -482 944 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | 1 672 970 | 3 213 549 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT | 5 188 475 | 3 515 504 |

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ekeby Hus i Uppsala har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), 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 | 0,81 % |
| Maskiner och inventarier | 10-20 % |
| Fastighetsförbättringar | 5 % |

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.

Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

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

| NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER | 2020 | 2019 |
|---|-------------------|-------------------|
| Erhållna bidrag och ersättning för personal | 202 290 | 54 086 |
| Fakturerade kostnader | 20 447 | 0 |
| Försäkringsersättning | 4 677 | 0 |
| Hysesintäkter, el | 231 198 | 234 965 |
| Hysesintäkter, p-platser | 147 245 | 106 475 |
| Matförsäljning | 1 253 574 | 1 112 203 |
| Serviceavgifter | 2 956 465 | 2 949 528 |
| Årsavgifter, bostäder | 6 935 032 | 6 717 197 |
| Övernattnings-/gästlägenhet | 17 700 | 31 325 |
| Övriga intäkter | 99 729 | 62 274 |
| Summa | 11 868 357 | 11 268 053 |

| NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL | 2020 | 2019 |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Besiktning och service | 167 303 | 173 022 |
| Fastighetsskötsel | 177 755 | 0 |
| Larm och bevakning | 55 686 | 63 494 |
| Snöskottning | 13 625 | 61 688 |
| Sotning | 8 676 | 0 |
| Städning | 1 495 515 | 1 537 602 |
| Trädgårdsarbete | 1 759 | 27 735 |
| Övrigt | 9 727 | 11 510 |
| Summa | 1 930 046 | 1 875 051 |

| NOT 4, REPARATIONER | 2020 | 2019 |
|---------------------|----------------|----------------|
| Reparationer | 312 331 | 268 419 |
| Summa | 312 331 | 268 419 |

| NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL | 2020 | 2019 |
|----------------------------|------------------|----------------|
| Takrenovering | 2 374 744 | 0 |
| Kök | 50 606 | 0 |
| Stamspolning | 98 125 | 0 |
| Övrigt | 0 | 198 288 |
| Summa | 2 523 475 | 198 288 |

UM Jca
hr 2020

| NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER | 2020 | 2019 |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsel | 394 399 | 456 421 |
| Fjärrvärme | 819 842 | 834 882 |
| Sophämtning | 148 492 | 110 609 |
| Vatten | 208 019 | 160 841 |
| Summa | 1 570 752 | 1 562 753 |

| NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER | 2020 | 2019 |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Bredband | 6 254 | 6 722 |
| Fastighetsförsäkringar | 128 075 | 120 044 |
| Fastighetsskatt | 150 320 | 145 120 |
| Kabel-TV | 76 067 | 74 248 |
| Självrisiker | 0 | 45 500 |
| Övrigt | 4 717 | 2 768 |
| Summa | 365 433 | 394 402 |

| NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2020 | 2019 |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Arbetskläder | 13 961 | 7 090 |
| Bankkostnader | 20 180 | 14 836 |
| Bibliotek | 35 482 | 25 357 |
| Datakommunikation | 10 519 | 7 707 |
| Ekonomisk förvaltning | 199 988 | 197 873 |
| Förbrukningsmaterial | 170 106 | 107 589 |
| Föreningsavgifter | 7 530 | 7 390 |
| Matinköp | 993 160 | 978 900 |
| Reparationer inventarier | 51 278 | 56 222 |
| Revisionsarvoden | 31 000 | 60 375 |
| Telekommunikation | 61 023 | 54 132 |
| Övriga förvaltningskostnader | 219 314 | 365 690 |
| Summa | 1 813 541 | 1 883 160 |

| NOT 9, PERSONALKOSTNADER | 2020 | 2019 |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Löner | 1 934 478 | 2 333 561 |
| Pensionskostnader | 100 586 | 162 594 |
| Sociala avgifter | 505 597 | 745 090 |
| Styrelsearvoden | 71 900 | 62 500 |
| Övriga personalkostnader | 90 755 | 151 465 |
| Summa | 2 703 315 | 3 455 210 |

| MEDELANTAL ANSTÄLLDA | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Män | 1 | 2 |
| Kvinnor | 4 | 3 |
| Totalt | 5 | 5 |

| NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER | 2020 | 2019 |
|---|----------------|----------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 469 432 | 509 745 |
| Summa | 469 432 | 509 745 |

| NOT 11, BYGGNAD OCH MARK | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--------------------------|------------|------------|
|--------------------------|------------|------------|

| | | |
|---|------------|------------|
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde | 52 096 356 | 51 876 204 |
| Årets inköp | 0 | 220 152 |

| | | |
|---|-------------------|-------------------|
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 52 096 356 | 52 096 356 |
|---|-------------------|-------------------|

| | | |
|---|------------|------------|
| Ingående ackumulerad avskrivning | -5 780 585 | -5 376 893 |
| Årets avskrivning | -411 036 | -403 692 |

| | | |
|---|-------------------|-------------------|
| Utgående ackumulerad avskrivning | -6 191 621 | -5 780 585 |
|---|-------------------|-------------------|

| | | |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Utgående restvärde enligt plan | 45 904 735 | 46 315 771 |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|

| | | |
|--|------------------|------------------|
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | <i>2 732 000</i> | <i>2 732 000</i> |
|--|------------------|------------------|

Taxeringsvärde

| | | |
|------------------------|------------|------------|
| Taxeringsvärde byggnad | 66 287 000 | 66 287 000 |
|------------------------|------------|------------|

| | | |
|---------------------|------------|------------|
| Taxeringsvärde mark | 56 455 000 | 56 455 000 |
|---------------------|------------|------------|

| | | |
|--------------|--------------------|--------------------|
| Summa | 122 742 000 | 122 742 000 |
|--------------|--------------------|--------------------|

| NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde | 1 246 709 | 1 246 709 |
| Inköp | 79 141 | 0 |
| Försäljning | -55 000 | 0 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 1 270 850 | 1 246 709 |
| Ingående ackumulerad avskrivning | -1 036 301 | -986 511 |
| Avskrivningar | -46 776 | -49 790 |
| Försäljning | 55 000 | 0 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -1 028 077 | -1 036 301 |
| Utgående restvärde enligt plan | 242 773 | 210 408 |

| NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------------------|------------------|------------------|
| Nabo Klientmedelskonto | 5 008 014 | 3 427 065 |
| Skattefordringar | 1 773 | 8 614 |
| Skattekonto | 239 742 | 37 452 |
| Övriga fordringar | 0 | 21 438 |
| Summa | 5 249 529 | 3 494 569 |

| NOT 14, KORTFRISTIGA PLACERINGAR | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|----------------------------------|------------|--------------|
| Placeringar | 0 | 9 450 |
| Summa | 0 | 9 450 |

NOT 15, EKEBYHUSFONDEN

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|----------------------------|----------------|---------------|---------------|---------------|
| Ingående behållning | 58 228 | 8 922 | 24 484 | 22 984 |
| TILLFÖRDA | | | | |
| MEDEL | | | | |
| -Minnesgåvor, insamlingar | 301 750 | 35 426 | 3 650 | 1 500 |
| -Bidrag bioduk | | | 12 243 | |
| -Loppis | | 18 091 | | |
| UTGIVNA | | | | |
| MEDEL | | | | |
| -Inredning | -25 403 | -4 211 | -3 765 | |
| -Trädgård | -17 259 | | | |
| -Bioduk | | | -27 690 | |
| Summa | 317 316 | 58 228 | 8 922 | 24 484 |

| NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT | Ränteändringsdag | Räntesats 2020-12-31 | Skuld 2020-12-31 | Skuld 2019-12-31 |
|--|------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| SBAB | 2022-09-16 | 1,79 % | 6 175 000 | 6 235 000 |
| SBAB | 2022-05-20 | 1,68 % | 14 060 000 | 14 200 000 |
| SEB | 2021-10-28 | 0,50 % | 4 950 000 | 4 990 000 |
| SEB | 2021-10-28 | 0,50 % | 5 849 000 | 5 909 000 |
| SEB | 2021-12-28 | 0,50 % | 4 940 000 | 5 000 000 |
| SEB | 2022-06-28 | 0,65 % | 1 400 000 | |
| SEB | 2022-07-28 | 0,92 % | 950 000 | |
| Summa | | | 38 324 000 | 36 334 000 |
| Varav kortfristig del | | | 15 939 000 | |
| Kortfristig del som avser amortering inom 12 månader | | | 360 000 | |

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall.

| NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 54 362 000 | 54 362 000 |
| Summa | 54 362 000 | 54 362 000 |

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

- Installation av bredband från Ownit i samtliga lägenheter samt i några av föreningens lokaler. - Påbörjan av en total hissrenovering med start av hissen i Hus E under april månad - Pågående projektplanering inför total köksrenovering under sommaren - Utbyte under mars månad till nya och bättre brandvarnare i samtliga lägenheter

Underskrifter

Uppsala, 2021 - 04 - 11
Ort och datum

Ulf Melin
Ulf Melin
Ordförande

Ann-Charlotte Gröndahl
Ann-Charlotte Gröndahl
Ledamot

Inger Rathsmann
Inger Rathsmann
Ledamot

Jörgen Cronblad
Jörgen Cronblad
Ledamot

Kurt Lantorp
Kurt Lantorp
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2021 - 04 - 13

Lina Jernebring
PwC
Lina Jernebring
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ekeby Hus i Uppsala, org.nr 716401-2911

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ekeby Hus i Uppsala för år 2020.

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 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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.

Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2019 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 8 maj 2020 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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.

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 misstag, 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 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 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 misstag, 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 misstag, 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 Bostadsrättsföreningen Ekeby Hus i Uppsala för år 2020 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.

Uppsala den 13 april 2021



Lina Jernebring
Auktoriserad revisor