
Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

BRF Ekersplan
Org nr: 769615-6277



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Ekersplan får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2018-01-01 till 2018-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har sitt säte i Örebro kommun.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Resedan 4 i Örebro kommun. På fastigheten finns en byggnad med 18 lägenheter uppförd. Byggnaden är uppförd år 2008. Fastighetens adress är Ekersgatan 16-18 i Örebro.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Bergslagen

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
3	8	6	1	18

Dessutom tillkommer:

Lokaler	P-platser
1	15

Total bostadsarea 1 695 m²

Total lokalarea 178 m²

Årets taxeringsvärde 33 420 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 33 420 000 kr

Riksbyggen i Örebro har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 34 490.

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter

	Uppdrag
Melkis Hanna	Ordförande
Torsten Liljeberg	Sekreterare
Ellen Olsson	Ledamot
Katarina Lannius	Ledamot
Mats Thörn	Ledamot

Styrelsesuppleanter

	Uppdrag
Tatiana Makarova	Suppleant

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

	Uppdrag
Jim Wahlström	Auktoriserad revisor KPMG AB

Valberedning

Nils-Åke Olsson	Valberedning
Mats Kilhed	Valberedning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2016-07-01 då den sänktes med 15 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 25 personer (föregående år 27 personer).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 439	1 405	1 503	1 653	1 650
Resultat efter finansiella poster	130	-77	71	60	73
Soliditet %	62	61	61	61	60

2

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	32 760 000	439 300	272 183	-76 774
Disposition enl. årsstämmobeslut			-76 774	76 774
Reservering underhållsfond		39 900	-39 900	
Ianspråktagande av underhållsfond		-41 646	41 646	
Årets resultat				130 157
Vid årets slut	32 760 000	437 554	197 155	130 157

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	195 409
Årets resultat	130 157
Avsättning till underhållsfonden	-39 900
Ianspråktagande av underhållsfonden	41 646
Summa	327 312

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Avsättning till underhållsfonden	39 900
Att balansera i ny räkning	287 412
Summa	327 312

Avsättning till och uttag ur underhållsfonden görs under nästkommande räkenskapsår, dvs samma år som årsstämman beslutar om detta.

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

2

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 439 309	1 405 169
Övriga rörelseintäkter		47 204	45 556
Summa rörelseintäkter		1 486 513	1 450 725
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 3	-586 126	-684 787
Övriga externa kostnader	Not 4	-64 109	-50 783
Personalkostnader		-26 568	-26 000
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-295 625	-295 625
Summa rörelsekostnader		-972 428	-1 057 195
Rörelseresultat		514 085	393 530
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		2 062	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-385 990	-470 304
Summa finansiella poster		-383 928	-470 304
Resultat efter finansiella poster		130 157	-76 774
Årets resultat		130 157	-76 774

2

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 5	53 380 394	53 676 019
Summa materiella anläggningstillgångar		53 380 394	53 676 019
Summa anläggningstillgångar		53 380 394	53 676 019
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		5 165	3 967
Övriga fordringar		2 933	2 988
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		27 927	14 298
Summa kortfristiga fordringar		36 025	21 253
Kassa och bank			
Kassa och bank		656 460	633 310
Summa kassa och bank		656 460	633 310
Summa omsättningstillgångar		692 485	654 563
Summa tillgångar		54 072 879	54 330 582

7

Balansräkning

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	32 760 000	32 760 000	
Fond för yttre underhåll	437 554	439 300	
Summa bundet eget kapital	33 197 554	33 199 300	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	197 155	272 183	
Årets resultat	130 157	-76 774	
Summa fritt eget kapital	327 312	195 409	
Summa eget kapital	33 524 866	33 394 709	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 6	19 975 000	20 275 000
Summa långfristiga skulder		19 975 000	20 275 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 6	300 000	300 000
Leverantörsskulder		58 768	44 290
Skatteskulder		64 259	63 647
Övriga skulder		13 784	120
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		136 202	252 816
Summa kortfristiga skulder		573 013	660 873
Summa eget kapital och skulder		54 072 879	54 330 582

λ

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Avskrivningsprocent
Byggnader	Linjär	0,69 %

Mark är inte föremål för avskrivningar. Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 020 971	1 020 971
Hyror, lokaler	194 928	192 579
Hyror, garage och p-platser	143 400	140 400
Elavgifter	80 010	51 219
Summa nettoomsättning	1 439 309	1 405 169

Not 3 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	0	-41 646
Reparationer	-34 490	-21 825
Fastighetsskatt	-32 233	-32 035
Försäkringspremier	-4 451	-16 672
Kabel- och digital-TV	-59 304	-60 057
Serviceavtal	-7 887	0
Obligatoriska besiktningar	0	-87 467
Drift och förbrukning, övrigt	0	-15 269
Vatten	-32 194	-35 906
Fastighetsel	-140 348	-114 045
Uppvärmning	-213 543	-194 468
Sophantering och återvinning	-34 812	-36 933
Städ	-26 863	-28 463
Summa driftkostnader	-586 126	-684 787

2

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-31 859	-31 883
Arvode, yrkesrevisorer	-5 518	-16 861
Övriga förvaltningskostnader	-22 599	0
Kreditupplysningar	-390	-225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-1 593	-439
Bankkostnader	-2 150	-1 375
Summa övriga externa kostnader	-64 109	-50 783

**Not 5 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden**

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	43 094 319	43 094 319
Mark	11 900 000	11 900 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	54 994 319	54 994 319
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 318 300	-1 022 675
	-1 318 300	-1 022 675
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-295 625	-295 625
	-295 625	-295 625
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 613 925	-1 318 300
Restvärde enligt plan vid årets slut	53 380 394	53 676 019
Varav		
Byggnader	41 480 394	41 776 019
Mark	11 900 000	11 900 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	31 400 000	31 400 000
Lokaler	2 020 000	2 020 000
Totalt taxeringsvärde	33 420 000	33 420 000
<i>varav byggnader</i>	<i>22 542 000</i>	<i>22 542 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>10 878 000</i>	<i>10 878 000</i>

2

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	20 275 000	20 575 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-300 000	-300 000
Långfristig skuld vid årets slut	19 975 000	20 275 000

Kreditgivare	Ränta	Villkorsändringsdag	Ingående skuld	Årets amorteringar	Utgående skuld
HANDELSBANKEN	0,59 %	2019-03-29	7 300 000	0,00	7 300 000
HANDELSBANKEN	3,10 %	2019-03-30	7 000 000	225 000,00	6 775 000
HANDELSBANKEN	1,64 %	2022-09-30	6 275 000	75 000,00	6 200 000
Summa			20 575 000	300 000,00	20 275 000

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 300 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 300 000 kr årligen.

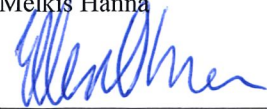
Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	22 300 000	22 300 000

2

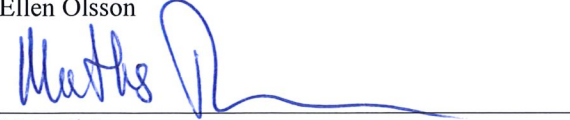
Örebro 2019-03-13



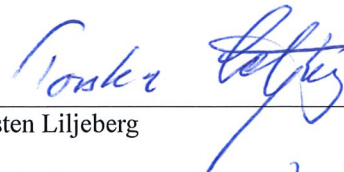
Melkis Hanna



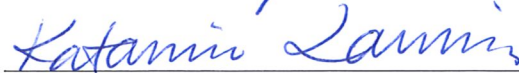
Ellen Olsson



Mats Thörn



Torsten Liljeberg



Katarina Lannius

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-04-04

KPMG AB



Jim Wahlström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Ekersplan, org. nr 769615-6277

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Ekersplan för år 2018.

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 2018 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 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, 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 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 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 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 Ekersplan för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 försumelse 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 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 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.

Örebro den 4 april 2019

KPMG AB



Jim Wahlström

Auktoriserad revisor

BRF Ekersplan

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för
BRF Ekersplan i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

