
Årsredovisning

2017-07-01 – 2018-06-30

Riksbyggen BRF Ekdungen
Org nr: 716421-2073



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning.....	9
Balansräkning	10
Noter	12

Bilagor



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF Ekdungen
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2017-07-01 till 2018-06-30

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.

Nuvarande stadgar registrerades 2017-06-21.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen, enligt Brf Ekdungens stadgar, är att styrelsen skall fastställa att de sammanlagda årsavgifterna, tillsammans med övriga intäkter, ger en kostnadstäckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed genom den nya normgivningen som samlats i ett antal kategoriregelverk, de så kallade K-regelverken.

Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 287 % till 282 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 414 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 193 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Krysstaket 5 i Stockholms kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 16 lägenheter och 2 st byggnader med 16 garageplatser. Byggnaderna är uppförda 2007. Fastighetens adress är Oxbrovägen i Bandhagen.

Fastigheterna är fullförsäkrade i Protector.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
-	-	0	16	16

Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
-	-	16	-

Total tomtarea 7 624 m²

Total bostadsarea 2 000 m²

Riksbyggens kontor i Stockholm har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Fastighetsekonomi och teknik	Riksbyggen
Jour/felanmälan	Riksbyggen
Snöröjning och jour	Miramix
Vatten	Stockholm vatten & avfall
Kabel-tv, bredband och telefoni	Telia
Sophämtning	RagnSells
Källsortering	Stockholm vatten & avfall
Hemsida	Surftown
El	Fortum

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: 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 52 tkr och planerat underhåll för 54 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i maj 2013 och visar på ett underhållsbehov på 513 tkr för de närmaste 5 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 103 tkr (51 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 120 tkr (60 kr/m²).

Föreningen har planerat att utföra nedanstående underhåll.

Planerat underhåll	År
Målning av träpaneler	2019
Lagning av asfaltskytor	2022

Utfört underhåll	Tkr
Markytor	54

Efter senaste stämman 2017-11-08 och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kent Johansson	Ordförande	Stämman	2019
Pia Andersson	Vice ordförande	Stämman	2019
Birgit Johansson	Sekreterare	Stämman	2018
David Isaksson	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mikael Johansson	Stämman	2018
Patrik Slimane	Stämman	2019
Erik Hickman	Riksbyggen	

I tur att avgå är ledamoten Birgit Johansson och suppleanten Mikael Johansson.

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Kent Melin	Föreningsrevisor	Stämman
Deloitte, Sara Andersson	Registrerat revisionsbolag	Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av
Sören Sander	Stämman

Valberedning	Utsedd av
Anna Melin (sammankallande)	Stämman
Åsa Johansson	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning inträffat.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 27 personer.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 0 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 0).

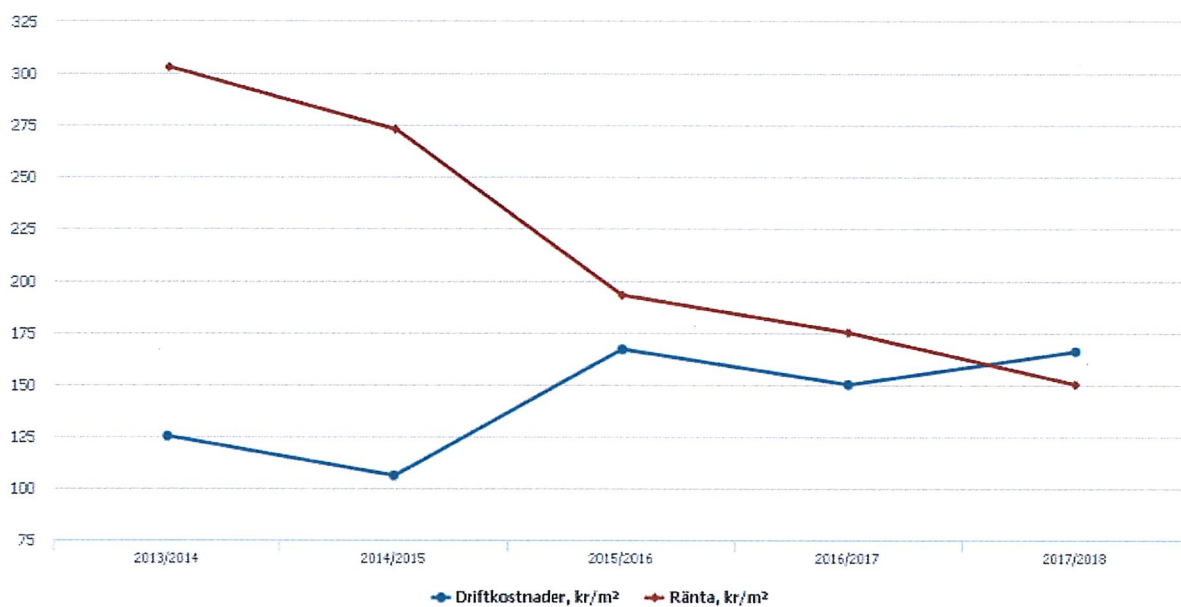
Föreningens avgifter är uppdelade i en driftdel och kapitaldel efter det frivilliga kapitaltillskottet som gjordes 2012 under juli till september månad.

Styrelsen har efter antagen budget 2018/2019 beslutat att justera avgifterna till 5 311kr/mån för de som gjort kapitaltillskott, samt 6 338 kr/mån för de som inte har gjort kapitaltillskott.

Kapitalandelstalet för bostadsrätterna skiljer sig åt mellan de som genomfört kapitaltillskott och de som inte har genomfört kapitaltillskottet. Andelstalet för de som har genomfört är 0,05505 och för de som inte har genomfört 0,09478 medan driftandelstalet är detsamma för alla bostadsrätter 0,0625000. 13 av 16 bostadsrätter har genomfört kapitaltillskott.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 529 kr/m²/år.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014
Nettoomsättning	1 039	1 095	1 111	1 238	1 227
Resultat efter finansiella poster	-221	-106	-132	165	88
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	193	188	160	209	109
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	60	60	61	61	61
Balansomslutning	52 909	53 128	53 583	54 458	54 536
Soliditet %	73	73	73	72	70
Likviditet %	282	216	104	320	294
Driftkostnader, kr/m ²	166	150	167	106	125
Ränta, kr/m ²	150	175	193	273	303
Underhållsfond, kr/m ²	481	448	416	338	277
Lån, kr/m ²	7 009	7 009	7 208	7 536	7 965

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Kapitaltillskott	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	7 839 000	30 400 000	895 630	-209 201	-105 940
Disposition enl. årsstämmobeslut				-105 940	105 940
Reservering underhållsfond			120 000	-120 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-53 613	53 613	
Årets resultat					-220 925
Vid årets slut	7 839 000	30 400 000	1 015 630	-381 528	-220 925

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-315 142
Årets resultat	-220 925
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-120 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	53 613
Summa	-602 454

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning - 602 454

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

I resultatet ingår avskrivningar med 414 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 193 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 039 476	1 094 914
Övriga rörelseintäkter	Not 3	454	180
Summa rörelseintäkter		1 039 930	1 095 094
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-384 808	-299 223
Övriga externa kostnader	Not 5	-99 569	-86 601
Personalkostnader	Not 6	-64 857	-51 262
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-414 239	-414 239
Summa rörelsekostnader		-963 472	-851 325
Rörelseresultat		76 458	243 770
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		768	736
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 745	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-299 896	-350 446
Summa finansiella poster		-297 383	-349 710
Resultat efter finansiella poster		-220 925	-105 940
Årets resultat		-220 925	-105 940

Balansräkning

Belopp i kr		2018-06-30	2017-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	52 079 157	52 493 396
Summa materiella anläggningstillgångar		52 079 157	52 493 396
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 9	8 000	8 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		8 000	8 000
Summa anläggningstillgångar		52 087 157	52 501 396
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 10	21 213	44 330
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	23 594	39 789
Summa kortfristiga fordringar		44 807	84 119
Kassa och bank			
Kassa och bank		776 821	541 994
Summa kassa och bank		776 821	541 994
Summa omsättningstillgångar		821 627	626 113
Summa Tillgångar		52 908 784	53 127 509

Balansräkning

Belopp i kr	2018-06-30	2017-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	38 239 000	38 239 000
Fond för yttre underhåll	962 017	895 630
Summa bundet eget kapital	39 201 017	39 134 630
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-381 529	-209 201
Årets resultat	-220 925	-105 940
Summa fritt eget kapital	-602 454	-315 142
Summa eget kapital	38 598 563	38 819 488
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	14 018 478
Summa långfristiga skulder	14 018 478	14 018 478
Kortfristiga skulder		
Leverantörskulder	18 135	26 536
Skatteskulder	59 284	48 044
Övriga skulder	5 767	180
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	208 557
Summa kortfristiga skulder	291 743	289 542
Summa Eget kapital och Skulder	52 908 784	53 127 509

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	Antal år
Byggnader	Linjär	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Årsavgifter, drift	724 922	724 992
Årsavgifter, kapital	314 484	369 923
Summa nettoomsättning	1 039 476	1 094 914

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Pantsättningsavgift	454	0
Inkasso	0	180
Summa övriga rörelseintäkter	454	180

Not 4 Driftkostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Underhåll	-53 613	-56 500
Reparationer	-52 021	-9 479
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-35 074	-24 210
Försäkringspremier	-19 734	-14 511
Kabel- och digital-TV	-46 848	-46 932
Återbäring från Riksbyggen	1 250	2 200
Snö- och halkbekämpning	-75 507	-58 547
Förbrukningsinventarier	-8 075	-999
Fordons- och maskinkostnader	-600	0
Vatten	-51 218	-49 961
Fastighetsel	-25 465	-22 683
Sophantering och återvinning	-17 904	-17 602
Summa driftkostnader	-384 808	-299 223

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-07-01	2016-07-01
	2018-06-30	2017-06-30
Förvaltningsarvode administration	-59 636	-53 620
IT-kostnader	-3 004	-2 927
Arvode, yrkesrevisorer *)	-25 184	-5 487
Övriga förvaltningskostnader	-2 697	-7 008
Kreditupplysningar	0	-450
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-448	0
Kontorsmateriel	0	-1 310
Medlems- och föreningsavgifter	-800	-800
Bankkostnader	-1 550	0
Advokat och rättegångskostnader	-6 250	-15 000
Summa övriga externa kostnader	-99 569	-86 601

*) Skillnaden mellan åren beror på att kostnaden beräknades för lågt förra året, faktisk kostnad är 15 000 kr.

Not 6 Personalkostnader

	2017-07-01	2016-07-01
	2018-06-30	2017-06-30
Styrelsearvoden *)	-23 020	-32 600
Övriga ersättningar	-9 000	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-15 250	-11 224
Sociala kostnader	-17 587	-11 238
Summa personalkostnader	-64 857	-51 262

*) Skillnaden mellan åren beror på att för hög upplupen kostnad beräknades föreg. år.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017-07-01	2016-07-01
	2018-06-30	2017-06-30
Avskrivning Byggnader	-414 239	-414 239
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-414 239	-414 239

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2018-06-30	2017-06-30
Vid årets början		
Byggnader	47 450 000	47 450 000
Mark	6 950 000	6 950 000
	54 400 000	54 400 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	54 400 000	54 400 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 906 605	-1 492 366
	- 1 906 605	- 1 492 366
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-414 239	-414 239
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 2 320 843	- 1 906 605
Restvärde enligt plan vid årets slut	52 079 157	52 493 395
Varav		
Byggnader	45 129 157	45 543 395
Mark	6 950 000	6 950 000
Taxeringsvärden		
Byggnader	25 781 000	25 781 000
Mark	9 588 000	9 588 000
Totalt taxeringsvärde	35 369 000	35 369 000

Not 9 Andra långfristiga fordringar

	2018-06-30	2017-06-30
Andelar i Riksbyggen, 16 st á 500 kr	8 000	8 000
Summa andra långfristiga fordringar	8 000	8 000

Not 10 Övriga fordringar

	2018-06-30	2017-06-30
Skattekonto	10 902	34 787
Övriga kortfristiga fordringar	10 311	9 543
Summa övriga fordringar	21 213	44 330

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna ränteintäkter	710	0
Förutbetalda försäkringspremier	15 076	14 708
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	15 872
Förutbetald renhållning	0	7 808
Förutbetald kabel-tv-avgift	7 808	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	1 401
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 594	39 789

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-06-30	2017-06-30
Inteckningslån	14 018 478	14 018 478
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	0
Långfristig skuld vid årets slut	14 018 478	14 018 478

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,12 %	2018-09-17	2 402 569,00	0,00	0,00	2 402 569,00
SBAB	1,94 %	2023-06-08	2 402 569,00	0,00	0,00	2 402 569,00
SBAB	1,56%	2019-03-20	2 400 000,00	0,00	0,00	2 400 000,00
SBAB	3,63%	2020-01-13	2 204 102,00	0,00	0,00	2 204 102,00
SBAB	1,59%	2021-01-21	2 204 101,00	0,00	0,00	2 204 101,00
SBAB	1,96%	2022-03-21	2 405 137,00	0,00	0,00	2 405 137,00
Summa			14 018 478,00	0,00	0,00	14 018 478,00

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna sociala avgifter	10 212	7 863
Upplupna räntekostnader	8 725	18 973
Upplupna driftskostnader	0	7 138
Upplupna revisionsarvoden	17 200	5 266
Upplupna styrelsearvoden	30 750	35 480
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	53 613	57 125
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	88 057	82 938
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	208 557	214 783

Not 14 Ställda säkerheter

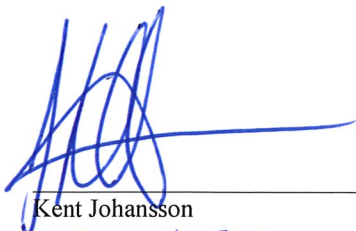
	2018-06-30	2017-06-30
Fastighetsinteckningar	24 000 000	24 000 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser.

Sedan räkenskapsårets utgång har utvärdig målning utförts.

Styrelsens underskrifter


Stockholm 2018-10-02



Kent Johansson



Pia Andersson



Birgit Johansson



David Isaksson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-

Deloitte

Sara Andersson
Auktoriserad revisor



Kent Melin
Förtroendevald revisor

Riksbyggen BRF Ekdungen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen BRF Ekdungen 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

