

Årsredovisning

för

Brf Ekgården

769611-5174

Räkenskapsåret

2018

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-10-15. Föreningens nuvarande ekonomiska Plan registrerades 2014-01-27 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-14 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Fastigheten

Föreningens fastighet Jordäpplet 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.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Söderbergs & partners.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av Driftia Förvaltning AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Energideklaration har gjorts

Medlemsinformation

Fastigheten består av 73 st medlemslägenheter varav 13 st har överlåtits under året. Antal medlemmar var vid årets början 104 och vid årets slut 102.

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Tomas Karlsson	Ordförande
Malin Ohlsson	Kassör
Alexis Quinteros Severin	Sekreterare
Dan Sjöberg	Ledamot
Johan Enehage	Suppleant
Lottis Ekman	Suppleant

Revisor har varit: Anders Slättås JA revision, revisorssuppleant har varit: Jenny Kindwall JA revision.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16/4-2019. I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är:

Tomas Karlsson	Ordförande
Alexis Quinteros Severin	Sekreterare
Dan Sjöberg	Ledamot
Lottis Ekman	Suppleant

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 12 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft anställda under året.

Arvoden till styrelse och internrevisor har utbetalts med 111 699 kr.

Ekonomi

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1337 kr per bostadslägenhet under 2018, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Taxeringsvärdet för fastigheten är 93 783 000 kr varav 25 529 000 kr avser mark.

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

Flerårsöversikt (kr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	4 216 867	4 200 534	3 941 133	3 137 133
Resultat efter finansiella poster	371 242	-19 868	-597 845	-933 570
Soliditet (%)	61	61	61	61
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	716	716	667	531
Lån/kvm bostadsrättsyta	12 000	12 000	12 000	12 000
Elkostnad/kvm totalyta	9	14	7	6
Värmekostnad/kvm totalyta	112	105	110	91
Vattenkostnad/kvm totalyta	34	40	43	42
Avsättning underhållsfond/kvm tot.	37	37	37	0

Nettoomsättning - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

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

Soliditet (%) - Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	105 970 000	409 524	-1 940 939	-19 868	104 418 717
Reservering yttre fond		204 762	-204 762		0
Disposition av föregående års resultat:			-19 868	19 868	0
Årets resultat				371 242	371 242
Belopp vid årets utgång	105 970 000	614 286	-2 165 569	371 242	104 789 959

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 960 807
reservering till fond för yttre underhåll	-204 762
årets vinst	371 242
	-1 794 327

behandlas så att i ny räkning överföres	-1 794 327
	-1 794 327

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

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	4 216 868	4 200 534
Summa rörelseintäkter		4 216 868	4 200 534
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-1 737 347	-1 776 057
Övriga externa kostnader	3	-194 077	-156 569
Arvoden och personalkostnader	4	-146 794	-58 876
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-500 000	-500 000
Summa rörelsekostnader		-2 578 218	-2 491 502
Rörelseresultat		1 638 650	1 709 032
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 267 408	-1 728 900
Summa finansiella poster		-1 267 408	-1 728 900
Resultat efter finansiella poster		371 242	-19 868
Resultat före skatt		371 242	-19 868
Årets resultat		371 242	-19 868

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	171 066 000	171 566 000
Summa materiella anläggningstillgångar		171 066 000	171 566 000
Summa anläggningstillgångar		171 066 000	171 566 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		401	7 189
Övriga fordringar		5	5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	76 421	73 627
Summa kortfristiga fordringar		76 827	80 821
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 515 230	665 855
Summa kassa och bank		1 515 230	665 855
Summa omsättningstillgångar		1 592 057	746 676
SUMMA TILLGÅNGAR		172 658 057	172 312 676

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		105 970 000	105 970 000
Fond för yttre underhåll		614 286	409 524
Summa bundet eget kapital		106 584 286	106 379 524
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 165 569	-1 940 939
Årets resultat		371 242	-19 868
Summa fritt eget kapital		-1 794 327	-1 960 807
Summa eget kapital		104 789 959	104 418 717
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	67 296 000	67 296 000
Summa långfristiga skulder		67 296 000	67 296 000
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		0	3 106
Leverantörsskulder		49 726	116 294
Övriga skulder		40 272	-1 142
Förutbetalda avgifter och hyror		350 009	357 566
Upplupna kostnader	9	132 092	122 134
Summa kortfristiga skulder		572 099	597 958
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		172 658 058	172 312 675

Noter

Redovisningsprinciper

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

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader 100 år

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

• Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	4 009 144	4 013 190
Hysesintäkter p-plats	190 111	182 900
Påminnelseavgift	1 140	1 560
Övriga fakturerade kostnader	13 440	0
Andrahandsuthyrning	2 987	2 840
Öres- och kronutjämning	46	43
Övriga rörelseintäkter	0	1
	4 216 868	4 200 534

Not 2 Fastighetskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel grundavtal	85 019	80 559
Trädgårdsskötsel	25 145	0
Snöröjning/sandning	67 775	82 070
Städning grundavtal	15 624	16 250
Övr besiktn/kontroll	130 938	119 928
Hiss serviceavtal	2 591	16 719
Hyseslokal	256	0
OVK	27 034	73 765
Brandskydd	0	7 031
Serviceavtal	0	2 333
Bostadsrätt	6 460	0
El	0	2 750
Dörrar och lås	878	2 460
Hissar	0	2 066
Markytor	22 573	0
Gård	5 044	3 000
VA	5 225	0
Värme	0	244
Ventilation	0	11 246
Elavgifter	50 442	79 282
Uppvärmning	626 093	590 498
Vatten	191 028	226 961
Portar	8 626	0
Grovsopor	170 907	168 070
Fastighetsförsäkring	79 160	73 213
Bredband	213 940	214 392
Soprum	2 588	0
Tak	0	2 750
Garage och p-platser	0	469
	1 737 346	1 776 056

Not 3 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Förbrukningsmaterial	4 323	166
Konsultarvoden	33 750	0
Administration, kontorsmateriel	7 707	11 857
Styrelseomkostnader	13 515	2 737
Revisionsarvode extern revisor	23 750	23 625
Möteskostnader	1 000	500
Arvode ekonomisk förvaltn.	77 039	75 279
Extradebiteringar ekonomisk förvaltning	1 125	4 760
Bankkostnader	6 057	6 047
Tillsynsavgifter myndigheter	12 166	11 418
Tidning/tidskrifter/facklitter	1 007	0
Medlems- och föreningsavgifter	6 340	6 340
Trivselkostnader	2 923	840
Juridisk konsultation	3 375	13 000
	194 077	156 569

2

Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	111 699	44 800
Sociala avgifter	35 095	14 076
	146 794	58 876

Not 5 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	173 066 000	173 066 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	173 066 000	173 066 000
Ingående avskrivningar	-1 500 000	-1 000 000
Årets avskrivningar	-500 000	-500 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 000 000	-1 500 000
Utgående redovisat värde	171 066 000	171 566 000
Bokfört värde byggnader	48 000 000	48 500 000
Bokfört värde mark	123 066 000	123 066 000
	171 066 000	171 566 000

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetald försäkring	27 219	24 722
Förutbetalt hissserviceavtal	0	0
Förutbetalt bredband	35 657	35 657
Förutbetald ekonomisk förvaltning	0	0
Förutbetald medlemsavgift	6 460	6 340
Förutbetald fastighetsskötsel	7 085	6 907
	76 421	73 626

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Swedbank 2854402837	2,45	2025-03-25	22 432 000	22 432 000
Swedbank 2854402845	1,80	2022-03-25	22 432 000	22 432 000
Swedbank 2854402951	1,40	2020-03-25	22 432 000	22 432 000
			67 296 000	67 296 000

Not 8 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	68 340 000	68 340 000
	68 340 000	68 340 000

8

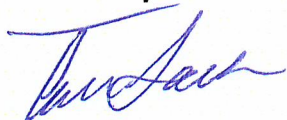
Not 9 Upplupna kostnader

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupen kostnad låneräntor		10 562
Upplupen kostnad revisionsarvode	24 000	24 000
Upplupen kostnad värme	77 198	76 692
Upplupen kostnad grovsopor	2 749	4 444
Upplupen kostnad städning	1 562	1 562
Upplupen kostnad el	5 720	4 873
Upplupen kostnad snöröjning/sandning	10 300	0
	121 529	122 133

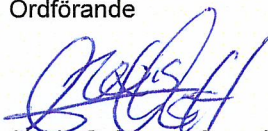
Södertälje den

26 / 3

2019



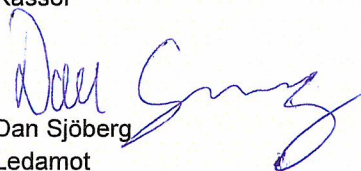
Tomas Karlsson
Ordförande



Alexis Quinteros Severin
Sekreterare



Malin Ohlsson
Kassör



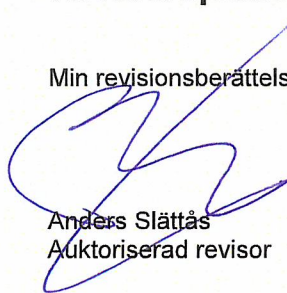
Dan Sjöberg
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den

4 / 4

2019.



Anders Slättås
Auktoriserad revisor

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 2018.

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 2018-12-31 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 2018 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 4 april 2019



Anders Slättås
Auktoriserad revisor