



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Ekstaven



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ekstaven

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2048.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-10-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-06-10 och nuvarande stadgar registrerades 2013-11-27 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i SOLNA.

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

Styrelsen

Ebrahim Mohajeran Tabrizi	Ordförande
Stig Lars-Erik Angeklint	Ledamot
Imran Rafiq Davidsson	Ledamot
Tekie Tecele	Ledamot
Mikaela Wei	Ledamot

Albert Kubaka	Suppleant
Jaculin kiruparajah	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
-----------------	------------------	----------------------

Valberedning

Petter Cederqvist
Anna Vikström
Agneta Udin

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-04.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
EKSTAVEN 17	2003	SOLNA

Fullvärdesförsäkring finns via Söderberg & Partners.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1965 och består av 1 flerbostadshus.

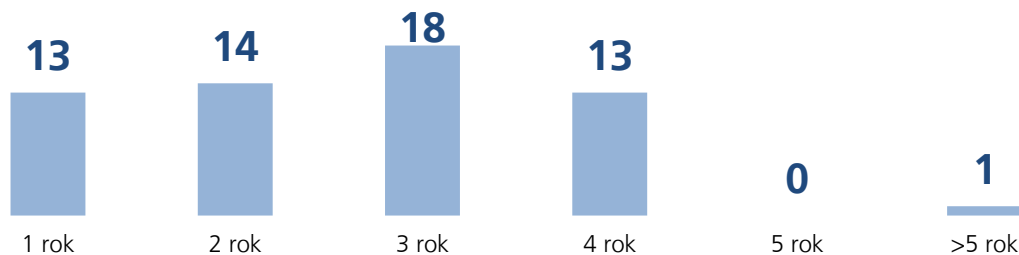
Värdeåret är 1976.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 940 m², varav 4 400 m² utgör lägenhetsyta och 540 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 56 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Imagination International Preschool	500 m ²	September 2026
Malins kiosk	52 m ²	September 2022

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Cykelförråd
Hobbyrum

Kommentar

4 tvättmaskiner, 2 torktumlare och 2 torkskåp. Mangelrum.
I källaren för förvaring av cyklar, barnvagnar och rullatorer

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av två tvättmaskiner och en torktumlare	2020	Byte av två av föreningens fyra tvättmaskiner samt en torktumlare
Målning av entré	2020	Målning av entré både på 5A och 5B
Brandsäkerhetsåtgärder	2019	Översyn och komplettering av brandsäkerhetsutrustning
OVK-besiktning	2019	Justering av ventilation
Byte av armaturer i trapphus	2016 - 2020	Under 2020 har vi bytt alla armaturer i trapphus.
Radiatortermostater	2016	Byte av termostater på element i de enskilda lägenheterna
Värmestamsventiler	2016	
Fiberinstallation	2015	Installation av fiber till fastighetens samtliga lägenheter och lokaler
Fönsterrenovering	2015	Renovering av fönster samt byte till invändiga energiglas
Stambyte	2014	Byte av stammar för avlopp, dagvatten och kall/varmvattenledningar
Byte av föreningens två torktumlare	2013 - 2014	
Omfogning av fasad	2013	
Spolning av brunnar för tak- och markavvattning	2013	
Lagning av balkonger	2013	
Renovering av skärmtak	2013	
Installation av fasad- och gårdsbelysning	2013 - 2019	
Anläggning av lekplats	2012	Gjordes av förskolan
Stamspolning/filmning	2011	Utredning av eventuellt stambyte
Byte av hissar	2011	I båda portarna
Gården gjordes om	2007	Anläggning av grillplats m.m.
Planerat underhåll	År	
Ombyggnation av innegård fortsätter, inkl. översyn av sophantering	2021	
Inglasning av balkonger	2021	
Omläggning av tak	2021	
Omläggning av asfalt på parkering och ombyggnation för del av innegård	2022	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltare	SBC
Fastighetsförvaltare	Spetsudden AB
Vinterunderhåll	Spetsudden AB
Internet genom fiber	Ownit
Brandtillsyn	Brandsäkra AB
Grundutbud av kabel-tv	Comhem
Städning av gemensamma utrymmen	Chris Facility AB
Hissar	Hiss och Elteknik AB

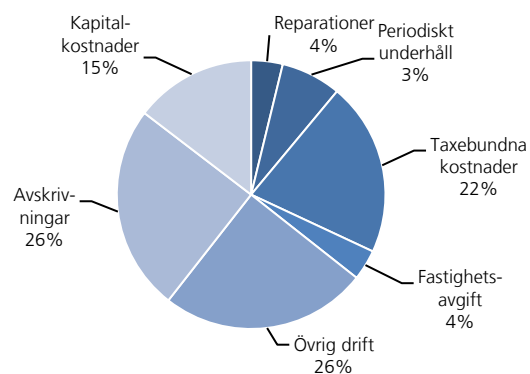
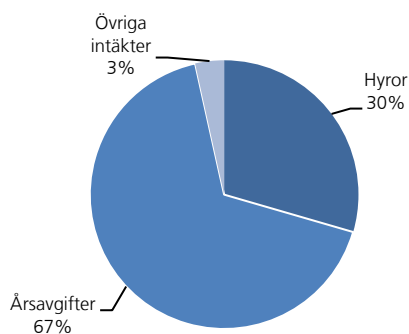
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-05-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	7 915 917	7 128 587
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 935 020	3 899 733
Finansiella intäkter	707	114
Minskning kortfristiga fordringar	49 372	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	122 280
	3 985 099	4 022 126
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 365 313	2 547 645
Finansiella kostnader	606 590	620 514
Ökning av materiella anläggningstillgångar	155 115	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	66 638
Minskning av kortfristiga skulder	144 643	0
	3 271 661	3 234 797
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	8 629 355	7 915 917
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	713 438	787 330

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.
- Pga av Covid-19 så har vår lokalhyresgäst (kiosken) fått hyresrabatt under 3 månader, vilket vi sedan har fått bidrag för av Länsstyrelsen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 56 st
Överlåtelse under året: 7 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 81
Tillkommande medlemmar: 11
Avgående medlemmar: 11
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 81

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	625	611	605	596
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 396	1 391	1 255	1 295
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 007	9 007	9 137	9 137
Elkostnad/m ² totalyta	26	28	24	23
Värmekostnad/m ² totalyta	122	128	132	124
Vattenkostnad/m ² totalyta	14	15	15	15
Kapitalkostnader/m ² totalyta	123	126	118	125
Soliditet (%)	54	54	55	55
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-70	-279	6	190
Nettoomsättning (tkr)	3 878	3 813	3 767	3 771

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 400 m² bostäder och 540 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	42 203 183	0	0	42 203 183
Upplåtelseavgifter	7 750 351	0	0	7 750 351
Fond för yttre underhåll	2 022 006	252 489	-293 260	2 062 777
S:a bundet eget kapital	51 975 540	252 489	-293 260	52 016 311
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 969 168	-252 489	14 696	-5 731 376
Årets resultat	-70 396	-70 396	278 564	-278 564
S:a ansamlad förlust	-6 039 565	-322 885	293 260	-6 009 939
S:a eget kapital	45 935 975	-70 396	0	46 006 372

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-70 396
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 716 680
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-252 489</u>
summa balanserat resultat	-6 039 565

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

<u>147 705</u>
-5 891 860

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 877 989	3 812 930
Övriga rörelseintäkter	Not 3	57 031	86 803
Summa rörelseintäkter		3 935 020	3 899 733
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 955 080	-2 127 164
Övriga externa kostnader	Not 5	-198 646	-239 980
Personalkostnader	Not 6	-211 587	-180 501
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 034 220	-1 010 252
Summa rörelsekostnader		-3 399 533	-3 557 896
RÖRELSERESULTAT		535 487	341 836
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		707	114
Räntekostnader och liknande resultatposter		-606 590	-620 514
Summa finansiella poster		-605 883	-620 400
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-70 396	-278 564
ÅRETS RESULTAT		-70 396	-278 564

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,14	75 525 750	76 558 892
Inventarier	Not 9	154 038	0
Summa materiella anläggningstillgångar		75 679 787	76 558 892
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		75 679 787	76 558 892
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		32 469	36 982
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	8 508 856	7 807 986
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	0	35 146
Summa kortfristiga fordringar		8 541 325	7 880 114
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		280 538	277 683
Summa kassa och bank		280 538	277 683
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		8 821 863	8 157 797
SUMMA TILLGÅNGAR		84 501 650	84 716 689

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		49 953 534	49 953 534
Fond för yttre underhåll	Not 12	2 022 006	2 062 777
Summa bundet eget kapital		51 975 540	52 016 311
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 969 168	-5 731 376
Årets resultat		-70 396	-278 564
Summa fritt eget kapital		-6 039 565	-6 009 939
SUMMA EGET KAPITAL		45 935 975	46 006 372
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	31 000 000	21 000 000
Summa långfristiga skulder		31 000 000	21 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	7 000 000	17 000 000
Leverantörsskulder		57 348	202 755
Övriga skulder		34 309	34 123
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	474 018	473 440
Summa kortfristiga skulder		7 565 674	17 710 317
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		84 501 650	84 716 689

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Inga uppskattningar och bedömningar är gjorda som haft betydande effekt på den finansiella rapporten.

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Stomme och grund	100 år	100 år
Stomkomplettering förening	100 år	100år
Värmesystem	31 år	31 år
Hissar	40 år	100 år
Luftbehandlingssystem	40 år	100 år
Stamledningar VA	50 år	50 år
Yttertak	11 år	11 år
Fönster	40 år	40 år
Elinstallation	30 år	30 år
Tvättmaskin	12 år	0

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	2 637 870	2 578 067
Hyror bostäder	184 075	183 182
Hyror lokaler momspliktiga	76 597	85 342
Hyror lokaler	798 645	786 991
Hyror parkering	87 400	87 000
Hyror förråd	13 800	13 800
Bredbandsintäkter	78 421	78 540
Avgift andrahandsuthyrning	1 183	0
Öresutjämning	-1	8
	3 877 989	3 812 930

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	0	32 407
Extra statligt stöd	5 007	0
Övriga intäkter	52 024	54 396
	57 031	86 803

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	140 583	98 797
	Fastighetsskötsel beställning	59 609	-27 072
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	51 217
	Fastighetsskötsel gård beställning	17 997	2 963
	Snöröjning/sandning	10 151	27 270
	Städning entreprenad	72 245	69 095
	Städning enligt beställning	14 274	40 636
	Mattvätt/Hyrmattor	13 730	11 994
	Hissbesiktning	3 664	3 565
	Myndighets tillsyn	0	6 237
	Gemensamma utrymmen	10 349	14 133
	Garage/parkering	811	349
	Gård	6 280	8 310
	Serviceavtal	19 996	28 364
	Förbrukningsmateriel	6 765	4 019
	Teleport/hissanläggning	6 036	0
	Brandskydd	16 376	15 927
		398 868	355 803
	Reparationer		
	Lokaler	0	3 020
	Förskola	0	994
	Gemensamma utrymmen	0	1 871
	Tvättstuga	10 183	9 681
	Entré/trapphus	9 301	6 972
	Lås	2 311	19 721
	VVS	0	24 359
	Ventilation	0	36 798
	Elinstallationer	101 324	64 248
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 234	0
	Bredband	0	6 036
	Hiss	24 820	5 948
	Tak	3 383	0
	Skador/klotter/skadegörelse	2 120	0
	Vattenskada	0	4 041
		156 675	183 690
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	68 108	0
	Tvättstuga	0	264 226
	Entré/trapphus	0	29 034
	Lås	79 597	0
		147 705	293 260
	Taxebundna kostnader		
	El	126 098	137 168
	Värme	603 542	631 700
	Vatten	70 915	72 499
	Sophämtning/renhållning	64 427	68 518
	Grovsopor	4 255	5 239
		869 237	915 123
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	116 834	82 587
	Kabel-TV	12 392	12 241
	Bredband	100 087	134 247
		229 314	229 074
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	153 281	150 213
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 955 080	2 127 164

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	0	613
	Tele- och datakommunikation	13 648	10 701
	Juridiska åtgärder	10 030	0
	Övriga förluster	10 647	0
	Revisionsarvode extern revisor	17 028	17 027
	Föreningskostnader	6 781	9 755
	Styrelseomkostnader	0	5 735
	Fritids- och trivselkostnader	1 518	1 510
	Studieverksamhet	3 711	0
	Förvaltningsarvode	109 528	107 853
	Administration	14 012	6 122
	Korttidsinventarier	0	10 304
	Konsultarvode	5 414	64 150
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 330	6 210
		198 646	239 980
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	141 900	139 500
	Övrigt arvode	19 378	4 550
	Löner	6 250	0
	Sociala kostnader	44 059	36 451
		211 587	180 501
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Stomme och grund K3	400 045	400 045
	Yttertak K3	33 869	33 869
	Fönster/dörrar och portar K3	211 284	211 284
	Stomkomplettering förening K3	4 175	4 175
	Stamledningar VA K3	293 996	293 996
	Värmesystem K3	46 733	46 733
	Luftbehandlingssystem K3	10 691	8 475
	Hissar K3	32 350	11 675
	Inventarier	1 077	0
		1 034 220	1 010 252

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	86 237 806	86 237 806
	Utgående anskaffningsvärde	86 237 806	86 237 806
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-9 678 914	-8 668 662
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 033 143	-1 010 252
	Utgående avskrivning enligt plan	-10 712 056	-9 678 914
	Planenligt restvärde vid årets slut	75 525 750	76 558 892
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	19 913 709	19 913 709
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	58 565 000	58 565 000
	Taxeringsvärde mark	68 332 000	68 332 000
		126 897 000	126 897 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	120 000 000	120 000 000
	Lokaler	6 897 000	6 897 000
		126 897 000	126 897 000
Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	66 454	66 454
	Nyanskaffningar	155 115	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	221 569	66 454
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-66 454	-66 454
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 077	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-67 531	-66 454
	Redovisat restvärde vid årets slut	154 038	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	17 827	13 825
	Skattefordran	142 212	145 280
	Klientmedel hos SBC	8 348 817	7 638 234
	Fordringar	0	10 647
		8 508 856	7 807 986
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsskötsel, Tekniskförvaltning	0	35 146
		0	35 146

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	2 062 777	1 810 288
	Reservering enligt stadgar	252 489	252 489
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-293 260	0
	Vid årets slut	2 022 006	2 062 777

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	
	Swedbank	0,440 %	7 000 000	7 000 000	Rörligt
	Swedbank	2,190 %	12 000 000	12 000 000	2024-12-18
	Swedbank	1,760 %	9 000 000	9 000 000	2022-06-22
	Swedbank	1,190 %	10 000 000	10 000 000	2025-01-24
	Summa skulder till kreditinstitut		38 000 000	38 000 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-7 000 000	-17 000 000	
			31 000 000	21 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 38 000 000 kr.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

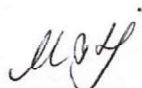
Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	40 000 000	40 000 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	86 186	81 808
	Sociala avgifter	25 235	22 588
	Ränta	63 495	66 949
	Avgifter och hyror	299 102	302 095
		474 018	473 440

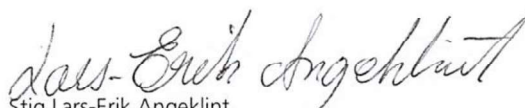
Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
-	Kommande händelser innefattar byggnad av balkong, omläggning av tak samt eventuellt upprustning av parkeringen.

Styrelsens underskrifter

SOLNA den 6, 5 2021



Ebrahim Mohajeran Tabrizi
Ordförande



Stig Lars-Erik Angeklint
Ledamot



Imran Rafiq Davidsson
Ledamot



Tekie Teclé
Ledamot

Mikaela Wei
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 7, 5 2021



Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ekstaven, org.nr 769608-9171.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Ekstaven för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2020 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 god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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 styrelsen avser likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionsred 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste 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 Ekstaven för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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.

d

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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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 7 5 2021



Carina Torésson

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 640 000	2 637 870	2 640 000
Hyror bostäder	183 000	184 075	183 000
Hyror lokaler momspliktiga	73 000	76 597	84 000
Hyror lokaler	798 000	798 645	786 000
Hyror parkering	89 000	87 400	88 200
Hyror förråd	13 000	13 800	13 800
Bredbandsintäkter	78 000	78 421	78 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	1 183	0
Öresutjämning	0	-1	0
Extra statligt stöd	0	5 007	0
Övriga intäkter	0	52 024	42 000
	3 874 000	3 935 020	3 915 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-140 000	-140 583	-65 000
Fastighetsskötsel beställning	-7 000	-59 609	-15 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	0	-100 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-5 000	-17 997	-2 000
Snöröjning/sandning	-40 000	-10 151	-40 000
Städning entreprenad	-72 000	-72 245	-69 000
Städning enligt beställning	-10 000	-14 274	-10 000
Mattvätt/Hyrmattor	-13 000	-13 730	-11 000
Hissbesiktning	-4 000	-3 664	-4 000
Myndighetstillsyn	-7 000	0	0
Gemensamma utrymmen	-5 000	-10 349	-1 000
Garage/parkering	-1 000	-811	-1 000
Gård	-5 000	-6 280	-3 000
Serviceavtal	-30 000	-19 996	-26 000
Förbrukningsmateriel	-6 000	-6 765	-5 000
Teleport/hissanläggning	0	-6 036	0
Brandskydd	0	-16 376	-8 000
	-345 000	-398 868	-360 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-176 000	0	-120 000
Tvättstuga	0	-10 183	0
Entré/trapphus	0	-9 301	0
Lås	0	-2 311	0
Elinstallationer	0	-101 324	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-3 234	0
Hiss	0	-24 820	0
Tak	0	-3 383	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-2 120	0
	-176 000	-156 675	-120 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	-68 108	0
Lås	0	-79 597	0
Tak	0	0	-1 000 000
Mark/gård/utemiljö	0	0	-300 000
Garage/parkering	0	0	-700 000
	0	-147 705	-2 000 000

Taxebundna kostnader			
El	-143 000	-126 098	-123 000
Värme	-658 000	-603 542	-670 000
Vatten	-73 000	-70 915	-73 000
Sophämtning/renhållning	-72 000	-64 427	-68 000
Grovopor	-6 000	-4 255	-8 000
	-952 000	-869 237	-942 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-86 000	-116 834	-84 000
Kabel-TV	-13 000	-12 392	-13 000
Bredband	-140 000	-100 087	-139 000
	-239 000	-229 314	-236 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-153 295	-153 281	-150 266
	-153 295	-153 281	-150 266
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	0	0
Tele- och datakommunikation	-12 000	-13 648	-9 000
Juridiska åtgärder	0	-10 030	0
Övriga förluster	0	-10 647	0
Revisionsarvode extern revisor	-18 000	-17 028	-17 400
Föreningskostnader	-10 000	-6 781	-10 000
Styrelseomkostnader	-6 000	0	-3 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-1 518	-2 000
Studieverksamhet	0	-3 711	0
Förvaltningsarvode	-114 000	-109 528	-110 000
Administration	-6 000	-14 012	-6 000
Konsultarvode	0	-5 414	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 330	-7 000
	-176 000	-198 646	-164 400
Personalkostnader			
Lön - fastighetsskötsel	0	-6 250	0
Styrelsearvode	-150 000	-141 900	-150 000
Övriga arvoden	-5 000	-19 378	-5 000
Arbetsgivaravgifter	-47 000	-44 059	-47 000
	-202 000	-211 587	-202 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Stomme och grund K3	-401 000	-400 045	-401 000
Yttertak K3	-34 000	-33 869	-34 000
Fönster/dörrar och portar K3	-212 000	-211 284	-212 000
Stomkomplettering förening K3	-5 000	-4 175	-5 000
Stamledningar VA K3	-294 000	-293 996	-294 000
Värmesystem K3	-47 000	-46 733	-47 000
Luftbehandlingsystem K3	-11 000	-10 691	-9 000
Hissar K3	-33 000	-32 350	-12 000
Inventarier	0	-1 077	0
	-1 037 000	-1 034 220	-1 014 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-3 280 295	-3 399 533	-5 188 666
RÖRELSERESULTAT	593 705	535 487	-1 273 666
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	707	0
Låneräntor	-672 000	-606 580	-675 200
Övriga räntekostnader	0	-10	0
	-672 000	-605 883	-675 200
RESULTAT	-78 295	-70 396	-1 948 866

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se