



2021

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 bostads-

rättsföreningen. 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.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ekstaven

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 vara oförändrade närmaste året.

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 2021-04-29 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
Lars-Erik Angeklint	Ledamot
Imran Davidsson	Ledamot
Tekie Tecele	Ledamot
Jeanette Ericson	Tjänstgörande suppleant
Jeger Taher	Suppleant

Mikaela Wei avgick från styrelsen i augusti 2021.

Styrelsen har under året avhållit 20 protokollförda sammanträden.

Revisor

Carina Toresson

Ordinarie Extern

Toresson Revision AB

Valberedning

Petter Cederqvist
Agneta Udin
Anna Vikström

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-26.

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.

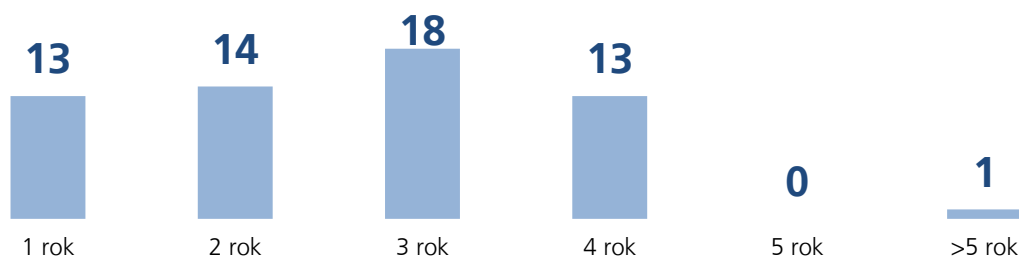
Värdeåret är 1976.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 940 m², varav 4 400 m² utgör boyta 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.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga

Cykelförråd

Hobbyrum

Kommentar

4 tvättmaskiner, 2 torktumlare och 2 torkskåp. Mangelrum.

I källaren för förvaring av cyklar, barnvagnar och rollatorer

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 4st gröna glas(lampor) port 5A	2021	
Lagning av staket (gården)	2021	
2st betongsuggor framför bom	2021	
Radonmätning i förskolans lokaler	2021	
MSB kontroll av skyddsrum + åtgärder	2021	
Renovering av skärmtak	2021	
Omläggning av tak	2021	Omläggning av tak nytt material.
Byte av en tvättmaskin	2021	Byte av en av två föreningens äldre tvättmaskin.
Montering av bom	2021	
Inglasning av balkonger	2021	
Byte av två tvättmaskiner och en torktumlare	2020	Byte av två av föreningens fyra tvättmaskiner samt en torktumlare
Målning av entré	2020	Målning av entre på 5A och 5B
Brandsäkerhetsåtgärder	2019	Översyn och komplettering av brandsäkerhetsutrustning
OVK-besiktning	2019	Justering av ventilation
Byte av armaturer i trapphus	2016 - 2020	
Radiatortermostater	2016	Byte av termostater på element i de enskilda lägenheterna
Värmestamsventiler	2016	
Fönsterrenovering	2015	Renovering av fönster samt byte till invändiga energiglas
Fiberinstallation	2015	Installation av fiber till fastighetens samtliga lägenheter och lokaler
Stambyte	2014	Byte av stammar för avlopp, dagvatten och kall/varmvattenledningar
Lagning av balkonger	2013	
Omfogning av fasad	2013	
Spolning av brunnar för tak- och markavvattning	2013	
Byte av föreningens två torktumlare	2013 - 2014	
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	2022	
Omläggning av asfalt på parkering	2023	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

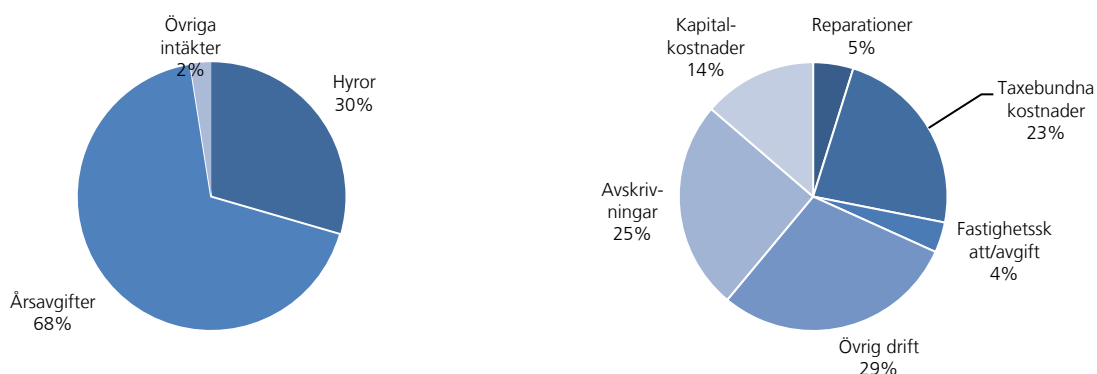
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltare	SBC
Fastighetsförvaltare	Spetsudden AB
Vinterunderhåll	Spetsudden AB
Internet genom fiber	Ownit
Brandtillsyn	Brandsäkra AB
Grundutbud av kabel-tv	Comhem
Städning av gemensamma utrymmen	Chris Facility AB
Hissar	Hiss och Elteknik AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	8 629 355	7 915 917
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 988 285	3 935 020
Finansiella intäkter	436	707
Minskning kortfristiga fordringar	0	49 372
Kapitaltillskott	776 350	0
Ökning av kortfristiga skulder	509 164	0
	5 274 235	3 985 099
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 556 092	2 365 313
Finansiella kostnader	574 642	606 590
Ökning av materiella anläggningstillgångar	7 681 426	155 115
Ökning av kortfristiga fordringar	42 873	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	144 643
	10 855 033	3 271 661
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 048 557	8 629 355
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-5 580 798	713 438

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- 1) Frivillig inglasning av balkonger.
- 2) Takomläggning och av terrassbygge på plan 8.
- 3) Renovering av skärmtak.
- 4) Montering av bom vid innegården

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 56 st
Överlåtelse under året: 6 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 80
Tillkommande medlemmar: 8
Avgående medlemmar: 7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 81

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	643	625	611	605
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 415	1 396	1 391	1 255
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 007	9 007	9 007	9 137
Elkostnad/m ² totalyta	29	26	28	24
Värmekostnad/m ² totalyta	134	122	128	132
Vattenkostnad/m ² totalyta	18	14	15	15
Kapitalkostnader/m ² totalyta	116	123	126	118
Soliditet (%)	54	54	54	55
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-198	-70	-279	6
Nettoomsättning (tkr)	3 971	3 878	3 813	3 767

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
Kapitaltillskott	776 350	776 350	0	0
Fond för yttre underhåll	2 126 790	252 489	-147 705	2 022 006
S:a bundet eget kapital	52 856 674	1 028 839	-147 705	51 975 540
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-6 144 349	-252 489	77 308	-5 969 168
Årets resultat	-198 459	-198 459	70 397	-70 396
S:a ansamlad förlust	-6 342 808	-450 948	147 705	-6 039 565
S:a eget kapital	46 513 866	577 891	0	45 935 975

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-198 459
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 891 860
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-252 489
summa balanserat resultat	-6 342 808

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-6 342 808
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 970 765	3 877 989
Övriga rörelseintäkter	Not 3	17 520	57 031
Summa rörelseintäkter		3 988 285	3 935 020
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 959 147	-1 955 080
Övriga externa kostnader	Not 5	-346 252	-198 646
Personalkostnader	Not 6	-250 693	-211 587
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 056 446	-1 034 220
Summa rörelsekostnader		-3 612 538	-3 399 533
RÖRELSERESULTAT		375 747	535 487
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		436	707
Räntekostnader och liknande resultatposter		-574 642	-606 590
Summa finansiella poster		-574 206	-605 883
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-198 459	-70 396
ÅRETS RESULTAT		-198 459	-70 396

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	81 654 963	75 525 750
Pågående byggnation	Not 9	460 675	0
Inventarier	Not 10	189 129	154 038
Summa materiella anläggningstillgångar		82 304 767	75 679 787
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		82 304 767	75 679 787
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		35 009	32 469
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	2 930 538	8 508 856
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	39 853	0
Summa kortfristiga fordringar		3 005 400	8 541 325
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		278 538	280 538
Summa kassa och bank		278 538	280 538
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 283 938	8 821 863
SUMMA TILLGÅNGAR		85 588 705	84 501 650

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		49 953 534	49 953 534
Kapitaltillskott		776 350	0
Fond för yttre underhåll	Not 13	2 126 790	2 022 006
Summa bundet eget kapital		52 856 674	51 975 540
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-6 144 349	-5 969 168
Årets resultat		-198 459	-70 396
Summa ansamlad förlust		-6 342 808	-6 039 565
SUMMA EGET KAPITAL		46 513 866	45 935 975
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	22 000 000	31 000 000
Summa långfristiga skulder		22 000 000	31 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	16 000 000	7 000 000
Leverantörsskulder		502 264	57 348
Övriga skulder		38 677	34 309
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	533 897	474 018
Summa kortfristiga skulder		17 074 838	7 565 674
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		85 588 705	84 501 650

Noter

Belopp anges i svenska 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.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

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

Avskrivningar	2021	2020
Stomme och grund	100 år	100 år
Stomkomplettering förening	100 år	100 år
Värmesystem	31 år	31 år
Hissar	40 år	40 år
Luftbehandlingssystem	40 år	40 år
Stamledningar VA	50 år	50 år
Yttertak	11 & 60 år	11 & 60 år
Fönster	40 år	40 år
Elinstallation	30 år	30 år
Tvättmaskin	12 år	12 år
Fasad/balkonger	40 år	0

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	2 712 633	2 637 870
Hyror bostäder	186 754	184 075
Hyror lokaler momspliktiga	86 833	76 597
Hyror lokaler	800 683	798 645
Hyror parkering	88 200	87 400
Hyror förråd	13 800	13 800
Bredbandsintäkter	78 757	78 421
Avgift andrahandsuthyrning	3 107	1 183
Öresutjämnning	-3	-1
	3 970 765	3 877 989

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Extra statligt stöd	0	5 007
	Övriga intäkter	17 520	52 024
		17 520	57 031
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	141 917	140 583
	Fastighetsskötsel beställning	39 939	59 609
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	76 198	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	17 997
	Snöröjning/sandning	27 482	10 151
	Städning entreprenad	71 207	72 245
	Städning enligt beställning	30 002	14 274
	Mattvätt/Hyrmattor	10 731	13 730
	OVK Obl. Ventilationskontroll	12 349	0
	Hissbesiktning	3 714	3 664
	Myndighetstillsyn	13 048	0
	Gemensamma utrymmen	870	10 349
	Garage/parkering	0	811
	Gård	11 167	6 280
	Serviceavtal	23 877	19 996
	Förbrukningsmateriel	1 582	6 765
	Teleport/hissanläggning	5 093	6 036
	Brandskydd	60 479	16 376
		529 655	398 868
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	30 232	0
	Brf Lägenheter	14 304	0
	Lokaler	5 000	0
	Förskola	4 345	0
	Gemensamma utrymmen	19 042	0
	Tvättstuga	21 341	10 183
	Källare	524	0
	Entré/trapphus	0	9 301
	Lås	11 899	2 311
	VVS	12 207	0
	Värmeanläggning/undercentral	3 356	0
	Ventilation	27 674	0
	Elinstallationer	37 133	101 324
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	3 234
	Hiss	8 880	24 820
	Tak	0	3 383
	Fönster	5 868	0
	Skador/klotter/skadegörelse	1 694	2 120
	Vattenskada	1 481	0
		204 979	156 675
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	68 108
	Lås	0	79 597
		0	147 705

Taxebundna kostnader		
El	141 163	126 098
Värme	659 545	603 542
Vatten	88 045	70 915
Sophämtning/renhållning	83 709	64 427
Grovsopor	0	4 255
	972 462	869 237
Övriga driftkostnader		
Försäkring	79 705	116 834
Markhyra/vägavgift/avgäld	4 785	0
Kabel-TV	12 510	12 392
Bredband	0	100 087
	97 000	229 314
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	155 051	153 281
TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 959 147	1 955 080

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Tele- och datakommunikation	10 697	13 648
	Juridiska åtgärder	25 781	10 030
	Inkassering avgift/hyra	1 909	0
	Övriga förluster	0	10 647
	Förvaltning	449	0
	Revisionsarvode extern revisor	17 028	17 028
	Föreningskostnader	11 102	6 781
	Styrelseomkostnader	1 501	0
	Fritids- och trivselkostnader	4 850	1 518
	Studieverksamhet	2 495	3 711
	Förvaltningsarvode	111 947	109 528
	Administration	25 042	14 012
	Konsultarvode	127 063	5 414
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 390	6 330
		346 252	198 646

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	196 550	161 278
	Löner	0	6 250
	Sociala kostnader	54 143	44 059
		250 693	211 587

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Stomme och grund K3	400 045	400 045
	Yttertak K3	41 746	33 869
	Fasader/balkonger K3	2 635	0
	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	10 678	10 691
	Hissar K3	32 228	32 350
	Inventarier	12 926	1 077
		1 056 446	1 034 220
Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	86 237 806	86 237 806
	Nyanskaffningar	7 172 733	0
	Utgående anskaffningsvärde	93 410 539	86 237 806
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-10 712 056	-9 678 914
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 043 520	-1 033 143
	Utgående avskrivning enligt plan	-11 755 576	-10 712 056
	Planenligt restvärde vid årets slut	81 654 963	75 525 750
	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	PÅGÅENDE BYGGNATION	2021-12-31	2020-12-31
	Takarbete	460 675	0
		460 675	0

Not 10	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	221 569	66 454
	Nyanskaffningar	48 018	155 115
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	269 587	221 569
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-67 531	-66 454
	Årets avskrivningar enligt plan	-12 926	-1 077
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-80 457	-67 531
	Redovisat restvärde vid årets slut	189 130	154 038
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	20 077	17 827
	Skattefordran	140 442	142 212
	Klientmedel hos SBC	1 719 642	8 348 817
	Räntekonto hos SBC	1 050 376	0
		2 930 538	8 508 856
Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Försäkring	39 853	0
		39 853	0
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	2 022 006	2 062 777
	Reservering enligt stadgar	252 489	252 489
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-147 705	-293 260
	Vid årets slut	2 126 790	2 022 006

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	0,424 %	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	1,185 %	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		-16 000 000	-7 000 000	
		22 000 000	31 000 000	

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

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

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	40 000 000	40 000 000

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
Arvoden	87 086	86 186
Sociala avgifter	27 362	25 235
Ränta	63 418	63 495
Avgifter och hyror	356 031	299 102
	533 897	474 018

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- 1) Förnya sopbehållare.
- 2) Omläggning av asfalt på parkering

Styrelsens underskrifter

SOLNA den 10 / 5 2022



Ebrahim Mohajeran Tabrizi
Ordförande



Lars-Erik Angeklint
Ledamot



Imran Davidsson
Ledamot



Jeanette Ericson
Tjänstgörande suppleant



Tekie Teclé
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 17 / 5 2022



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 2021.

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 2021 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 2021 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.

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.

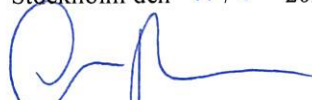
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 17/5 2022



Carina Toresson

Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 869 000	2 712 633	2 640 000
Hyror bostäder	186 000	186 754	183 000
Hyror lokaler momspliktiga	86 000	86 833	73 000
Hyror lokaler	800 000	800 683	798 000
Hyror parkering	88 000	88 200	89 000
Hyror förråd	13 000	13 800	13 000
Bredbandsintäkter	79 000	78 757	78 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	3 107	0
Öresutjämning	0	-3	0
Övriga intäkter	0	17 520	0
	4 121 000	3 988 285	3 874 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-147 000	-141 917	-140 000
Fastighetsskötsel beställning	-14 000	-39 939	-7 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	-76 198	0
Fastighetsskötsel gård beställning	-11 000	0	-5 000
Snöröjning/sandning	-40 000	-27 482	-40 000
Städning entreprenad	-76 000	-71 207	-72 000
Städning enligt beställning	-23 000	-30 002	-10 000
Mattvätt/Hyrmattor	-15 000	-10 731	-13 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-12 349	0
Hissbesiktning	-4 000	-3 714	-4 000
Myndighetstillsyn	0	-13 048	-7 000
Gemensamma utrymmen	-9 000	-870	-5 000
Garage/parkering	-1 000	0	-1 000
Gård	-6 000	-11 167	-5 000
Serviceavtal	-21 000	-23 877	-30 000
Förbrukningsmateriel	-4 000	-1 582	-6 000
Teleport/hissanläggning	-7 000	-5 093	0
Brandskydd	-18 000	-60 479	0
	-396 000	-529 655	-345 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-191 000	-30 232	-176 000
Brf Lägenheter	0	-14 304	0
Lokaler	0	-5 000	0
Förskola	0	-4 345	0
Gemensamma utrymmen	0	-19 042	0
Tvättstuga	0	-21 341	0
Källare	0	-524	0
Lås	0	-11 899	0
VVS	0	-12 207	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-3 356	0
Ventilation	0	-27 674	0
Elinstallationer	0	-37 133	0
Hiss	0	-8 880	0
Fönster	0	-5 868	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-1 694	0
Vattenskada	0	-1 481	0
	-191 000	-204 979	-176 000

Taxebundna kostnader			
El	-132 000	-141 163	-143 000
Värme	-628 000	-659 545	-658 000
Vatten	-71 000	-88 045	-73 000
Sophämtning/renhållning	-68 000	-83 709	-72 000
Grovsopor	-5 000	0	-6 000
	-904 000	-972 462	-952 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-122 000	-79 705	-86 000
Markhyra/vägavgift/avgäld	0	-4 785	0
Kabel-TV	-13 000	-12 510	-13 000
Bredband	-105 000	0	-140 000
	-240 000	-97 000	-239 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-154 000	-155 051	-153 295
	-154 000	-155 051	-153 295
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	0	-1 000
Tele- och datakommunikation	-15 000	-10 697	-12 000
Juridiska åtgärder	0	-25 781	0
Inkassering avgift/hyra	0	-1 909	0
Förvaltning	0	-449	0
Revisionsarvode extern revisor	-18 000	-17 028	-18 000
Föreningskostnader	-7 000	-11 102	-10 000
Styrelseomkostnader	0	-1 501	-6 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-4 850	-2 000
Studieverksamhet	-4 000	-2 495	0
Förvaltningsarvode	-116 000	-111 947	-114 000
Administration	-9 000	-25 042	-6 000
Konsultarvode	0	-127 063	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 390	-7 000
	-178 000	-346 252	-176 000
Personalkostnader			
Lön - fastighetsskötsel	-7 000	0	0
Styrelsearvode	-150 000	-142 800	-150 000
Övriga arvoden	-20 000	-53 750	-5 000
Arbetsgivaravgifter	-48 000	-54 143	-47 000
	-225 000	-250 693	-202 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Stomme och grund K3	-401 000	-400 045	-401 000
Yttertak K3	-34 000	-41 746	-34 000
Fasader/balkonger K3	0	-2 635	0
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
Luftbehandlingssystem K3	-11 000	-10 678	-11 000
Hissar K3	-33 000	-32 228	-33 000
Inventarier	-13 000	-12 926	0
	-1 050 000	-1 056 446	-1 037 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-3 338 000	-3 612 538	-3 280 295
RÖRELSERESULTAT	783 000	375 747	593 705
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	376	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	60	0
Låneräntor	-672 000	-574 642	-672 000
	-672 000	-574 206	-672 000

RESULTAT	111 000	-198 459	-78 295
-----------------	----------------	-----------------	----------------

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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se