

**BRF EKBACKEN I HÖGDALEN**  
**Org nr 769615-1393**

**Årsredovisning för räkenskapsåret 2019**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- tilläggsupplysningar	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med tomträtt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2019-03-21 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Niklas Björklund	Ordförande	2020
Lage Hellberg	Ledamot	2021
Marianne Hernodh	Sekreterare	2021
Sören Nyberg	Ledamot	2021
Rebecca Thorsen	Ledamot	2020
Archana Tengali	Suppleant	2020

Styrelsen har under året hållit fjorton protokollförda sammanträden, inklusive ett konstituerande sammanträde efter årsstämman.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers.

Till valberedning valdes Daniel Seco, Raoul Kalén och Britt Hübner.

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

Föreningsstämman reserverade två prisbasbelopp (2020 års) i arvode till styrelsen.

Föreningen innehar tomträtten till fastigheten Kantjärnet 5, Stockholms Kommun. Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus med totalt 66 lägenheter. Nybyggnadsår 2008. Vårdeår 2008. Lägenheterna är fördelade enligt nedan:

6 st 1 rum och kök  
20 st 2 rum och kök  
18 st 3 rum och kök  
22 st 4 rum och kök

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.  
Föreningen disponerar 44 st p-platser.  
Total boyta 5 067 m<sup>2</sup> .

Under räkenskapsåret har två bostadsrätter överlåtits.  
Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring. Föreningen har även tecknat ett generellt bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar.

Föreningen har tecknat avtal med Mälardalens Bostadsrättsförvaltning, MBF, om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Föreningen anlitar Ren Standard för lokalvård av trapphusen och hissar m m och fastighetsskötsel och trädgårdsskötsel sköts av Jensen Drift & Underhåll AB.

*Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

1 januari 2019 sänkte föreningen årsavgifterna med 5%. Föreningen har under året utfört löpande underhåll. Bergvärmeanläggningen är klar och slutbesiktad. Takomläggning har gjorts.

Styrelsen har beslutat om oförändrade årsavgifter tills vidare.

**Flerårsöversikt**

		<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning	kr	4 173 114	4 459 007	4 078 244	4 478 611
Resultat efter finansiella poster	kr	385 774	504 864	148 924	-181 213
Soliditet	%	66	65	65	64
Likviditet	%	112	87	164	189
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	787	829	829	829
Låneskuld per totala kvm	kr	9 272	9 364	9 621	9 907
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	49*)	92	87	84

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

\*) Under år 2019 har bergvärmeanläggningen tagits i anspråk

**Eget kapital**

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	91 370 000	70 568	1 380 463	-2 027 908	504 864
Reservering till yttre fond			405 360	-405 360	
Ianspråktagande av yttre fond			-115 000	115 000	
Balansering av föregående års resultat				504 864	-504 864
Årets resultat					385 774
Belopp vid årets utgång	91 370 000	70 568	1 670 823	-1 813 404	385 774

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-1 813 404
Årets resultat	385 774
	<hr/>
	-1 427 630

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	250 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-118 700
I ny räkning balanseras	-1 558 930
	<hr/>
	-1 427 630

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	385 774
Dispositioner	-131 300
	<hr/>

Årets resultat efter dispositioner	254 474
------------------------------------	---------

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	1 802 123
---	-----------

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
	1, 2		
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 131 033	4 459 007
Övriga rörelseintäkter		42 081	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 173 114</b>	<b>4 459 007</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-2 211 388	-2 182 494
Periodiskt underhåll	4	-118 700	-115 000
Övriga externa kostnader	5	-144 199	-147 817
Arvoden och personalkostnader	6	-121 698	-115 489
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-824 233	-768 835
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 420 218</b>	<b>-3 329 635</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>752 896</b>	<b>1 129 372</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	1 681	13 196
Räntekostnader		-368 803	-637 704
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-367 122</b>	<b>-624 508</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>385 774</b>	<b>504 864</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>385 774</b>	<b>504 864</b>
<b>Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen</b>			
Årets resultat enligt resultaträkningen		385 774	504 864
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		118 700	115 000
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-250 000	-405 360
<b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll</b>		<b>254 474</b>	<b>214 504</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>	1, 2		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	138 149 440	136 421 683
Inventarier, verktyg och installationer	9	111 522	124 750
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	0	1 250 000
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>138 260 962</u>	<u>137 796 433</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
15 st aktier i UBC, Ek för AB		28 500	28 500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>28 500</u>	<u>28 500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>138 289 462</b>	<b>137 824 933</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	11	15 013	66 875
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		138 104	140 154
Klientmedel i SHB		1 019 905	2 746 828
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 173 022</u>	<u>2 953 857</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		83	269
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>83</u>	<u>269</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 173 105</b>	<b>2 954 126</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>139 462 567</b>	<b>140 779 059</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		91 370 000	91 370 000
Upplåtelseavgifter		70 568	70 568
Fond för yttre underhåll		1 670 823	1 380 463
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>93 111 391</u>	<u>92 821 031</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 813 404	-2 027 908
Årets resultat		385 774	504 864
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-1 427 630</u>	<u>-1 523 044</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>91 683 761</b>	<b>91 297 987</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	46 729 640	46 069 640
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>46 729 640</b>	<b>46 069 640</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		250 000	1 380 000
Leverantörsskulder		74 907	1 399 486
Skatteskulder		47 500	4 149
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		676 759	627 797
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 049 166</b>	<b>3 411 432</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>139 462 567</b>	<b>140 779 059</b>

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	200 år	T o m år 2208
15 st förråd	5 år	T o m år 2018
Lås- och passagesystem	5 år	T o m år 2022
Bergvärmeanläggning	40 år	T o m år 2058

#### Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

### Upplysningar till resultaträkningen

#### Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Årsavgifter bostäder	3 989 676	4 199 496
Hyror parkering	67 800	70 000
Övriga hyresintäkter	66 682	67 506
Övriga intäkter	19 499	128 447
Brutto	4 143 657	4 465 449
Avgiftsfri månad	-5 953	0
Övriga vakanser hyresförluster	-6 671	-6 442
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>4 131 033</b>	<b>4 459 007</b>

**Not 3 Driftskostnader**

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Fastighetsskötsel	128 419	166 605
Reparationer, löpande underhåll	506 420	361 764
Elavgifter	462 249	366 211
Uppvärmning	249 840	467 710
Vatten och avlopp	110 121	108 306
Renhållning	96 106	116 891
Försäkringar	94 676	85 515
Tomträttsavgäld	275 200	275 200
Kabel-TV / Internet	193 731	190 204
Övriga fastighetskostnader	3 744	0
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	90 882	44 088
<b>Summa driftskostnader</b>	<b><u>2 211 388</u></b>	<b><u>2 182 494</u></b>

**Not 4 Periodiskt underhåll**

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Papptak på fläkthus	0	115 000
Takomläggning	118 700	0
<b>Summa periodiskt underhåll</b>	<b><u>118 700</u></b>	<b><u>115 000</u></b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	0	6 838
Kontorsmaterial	935	1 002
Kommunikation	3 852	2 323
Porto	444	720
Revision	12 700	16 775
Föreningsmöten	7 587	16 316
Ekonomisk och administrativ förvaltning	84 445	83 065
Övriga förvaltningskostnader	7 747	5 491
Konsultarvoden	20 269	9 187
Medlems- och föreningsavgifter	6 220	6 100
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b><u>144 199</u></b>	<b><u>147 817</u></b>

**Not 6 Arvoden och personalkostnader**

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Arvode styrelse	96 600	92 400
Sociala kostnader	25 098	23 089
<b>Summa arvoden, personalkostnader</b>	<b><u>121 698</u></b>	<b><u>115 489</u></b>

**Not 7 Finansiella intäkter**

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	1 481	12 783
Övriga ränteintäkter	200	413
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b><u>1 681</u></b>	<b><u>13 196</u></b>

**Upplysningar till balansräkningen****Not 8 Byggnader och mark**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	142 901 000	142 901 000
Inköp/Aktiveringar; Bergvärmeanläggning	2 516 312	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	145 417 312	142 901 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 479 317	-5 741 670
Årets avskrivningar	-788 555	-737 647
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 267 872	-6 479 317
Utgående planenligt värde	<u>138 149 440</u>	<u>136 421 683</u>
Mark		
<b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b>	<b><u>138 149 440</u></b>	<b><u>136 421 683</u></b>

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	77 000 000	67 000 000
Taxeringsvärde mark	38 000 000	27 000 000
	<hr/>	<hr/>
	115 000 000	94 000 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	115 000 000	94 000 000
	<hr/>	<hr/>
	115 000 000	94 000 000

**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	174 438	18 500
Årets anskaffningar; Två st larm	22 450	0
Årets anskaffningar; Lås- och passagesystem	0	155 938
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	196 888	174 438
Ingående ackumulerade avskrivningar	-49 688	-18 500
Årets avskrivningar	-35 678	-31 188
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-85 366	-49 688
<b>Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer</b>	<b><u>111 522</u></b>	<b><u>124 750</u></b>

**Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	1 250 000	0
Årets inköp; Pågående installation av bergvärme	1 266 312	1 250 000
- Omklassificeringar; se not 8	-2 516 312	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärden	0	1 250 000
	<hr/>	<hr/>
Redovisat värde	<u>0</u>	<u>1 250 000</u>

**Not 11 Övriga fordringar**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Skattekontot	15 013	66 875
<b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b>	<b><u>15 013</u></b>	<b><u>66 875</u></b>

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	0,60	90 dagars	10 522 250
Stadshypotek	0,60	90 dagars	11 170 140
Stadshypotek	0,60	90 dagars	12 787 250
Stadshypotek	0,60	90 dagars	12 500 000
Summa:			46 979 640
Avgår kortfristig del			-250 000
Summa skulder till kreditinstitut			46 729 640
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			45 729 640

**Not 13 Ställda säkerheter och eventalförbindelser**

2019-12-31

2018-12-31

**Ställda säkerheter**

*Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar:*

Fastighetsinteckningar

51 561 000

51 561 000

**Summa ställda säkerheter**

**51 561 000**

**51 561 000**

Bandhagen \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Niklas Björklund  
Ordförande

Lage Hellberg

Marianne Hernodh

Sören Nyberg

Rebecca Thorsen

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

AnnChristin Eriksson  
Auktoriserad revisor