

Årsredovisning 2018

BRF EKENSBERG 4
769604-6023

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1999-07-06.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Ekensberg 4 på adressen Virebergsvägen 14 i Solna. Föreningen har 3 hyreslägenheter och 67 bostadsrätter om totalt 4 822 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

Styrelsens sammansättning

Stefan Timmerman	Ordförande
Katarina Julin	Sekreterare
Andreas Hansén	Kassör
Annelie Wallin	Ledamot
Simon Plogmann	Ledamot
Jerry Aaltonen	Suppleant

Valberedning

Monica Blücher och Håkan Lundberg.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen två i förening

Revisorer

Anna-Lena Tapper Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-15. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2009-2010	Stambyte (nya badrum)
2013	Tak, fasad, nya fönster, balkonger
2016	Byte av elnät och armatur
2017	Renovering av trapphus och tvättstuga
2017	Nya hissar
2018	Renovering av garage

Planerade underhåll

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Conzignus Hem och Fastighet AB
Fastighetsskötsel	Ft Drift AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under 2018 haft 10 protokollförda möten. Städdag arrangerades i april och november.

Garagerenoveringen genomfördes av Tecab i början av året. Projektet blev försenat på grund av problem med delar av golvet som var i dåligt skick. Renoveringen färdiställdes i mars och beslut fattades att höja hyran i garaget.

Offertter togs in för kommande renovering av framsidan på huset. Vi har haft svårt att få tag i entreprenörer. De offertter som kom in var för dyra och vi sköt på renoveringen till 2019.

Solna stad kontaktade oss och andra föreningar angående att genomföra radonmätning före sommaren 2019. Vi påbörjade radonmätningen under hösten med hjälp av vår fastighetsskötare FT Drift.

Övriga uppgifter

Årets resultat

Årets resultat efter finansiella poster uppgår till -677 tkr jämfört med -1 234 tkr för 2017.

Resultatet efter återföring av avskrivningar uppgår till 588 tkr och speglar ett mer verkligt rörelseresultat och inkluderar renoveringen av garaget som uppgår till 1 495 tkr.

Kassa och bank uppgår till 7 902 tkr per 2018-12-31 vilket är en ökning med 577 tkr jämfört med 2017. Låga räntekostnader påverkar kassaflödet positivt och ger en ökning av kassan trots garagerenoveringen.

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

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 96 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 97 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	4 118	4 131	4 114	4 097
Resultat efter fin. poster	-677	-1 234	-1 356	-89
Soliditet, %	57	57	58	57
Yttre fond	1 280	1 016	752	566
Taxeringsvärde	88 000	88 000	88 000	88 000
Bostadsyta, kvm	4 822	4 822	4 822	4 822
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	785	785	775	774
Lån per kvm bostadsyta, kr	10 363	10 367	10 369	10 369
Genomsnittlig skuldränta, %	0,92	0,99	1,62	2,16
Belåningsgrad, %	45,23	44,75	44,26	43,84

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2017-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2018-12-31
Insatser	64 713	-	-	64 713
Upplåtelseavgifter	12 131	-	-	12 131
Fond, yttre underhåll	1 016	-	264	1 280
Balanserat resultat	-8 084	-1 234	-264	-9 583
Årets resultat	-1 234	1 234	-677	-677
Eget kapital	68 541	0	-677	67 865

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-9 583
Årets resultat	<u>-677</u>
Totalt	-10 259

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	264
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 280
Balanseras i ny räkning	<u>-9 244</u>
	-10 259

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		4 118	4 131
Rörelseintäkter		0	-0
Summa rörelseintäkter		4 118	4 131
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-2 888	-3 427
Övriga externa kostnader	8	-93	-99
Personalkostnader	9	-96	-85
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 265	-1 270
Summa rörelsekostnader		-4 342	-4 881
Rörelseresultat		-224	-749
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7	8
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-460	-493
Summa finansiella poster		-453	-485
Resultat efter finansiella poster		-677	-1 234
Årets resultat		-677	-1 234

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	110 478	111 719
Maskiner och inventarier	12	46	69
Summa materiella anläggningstillgångar		110 524	111 788
Summa anläggningstillgångar		110 524	111 788
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		28	20
Övriga fordringar	13	9	9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	128	105
Summa kortfristiga fordringar		165	134
Kassa och bank			
Kassa och bank		7 902	7 325
Summa kassa och bank		7 902	7 325
Summa omsättningstillgångar		8 067	7 459
Summa tillgångar		118 591	119 247

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		76 844	76 844
Fond för yttre underhåll		1 280	1 016
Summa bundet eget kapital		78 124	77 860
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 583	-8 084
Årets resultat		-677	-1 234
Summa fritt eget kapital		-10 259	-9 319
Summa eget kapital		67 864	68 541
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	49 972	49 991
Summa långfristiga skulder		49 972	49 991
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		195	170
Skatteskulder		2	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	557	545
Summa kortfristiga skulder		754	715
Summa eget kapital och skulder		118 591	119 247

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Ekensberg 4 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,5 %
Fastighetsförbättringar	1,5-10 %
Maskiner och inventarier	10-20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 337 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter

	2018	2017
Hysesintäkter, bostäder	202	200
Hysesintäkter, p-platser	89	105
Årsavgifter, bostäder	3 637	3 637
Övriga intäkter	190	190
Summa	4 118	4 131

Not 3, Fastighetsskötsel	2018	2017
Besiktning och service	4	-42
Fastighetsskötsel	88	89
Snöskottning	1	0
Städning	72	47
Trädgårdsarbete	4	21
Övrigt	0	12
Summa	170	127

Not 4, Reparationer	2018	2017
Reparationer	39	252
Summa	39	252

Not 5, Planerade underhåll	2018	2017
Garagerenovering	1 495	0
Nya hissar	0	1 443
Trapphusrenovering	0	416
Summa	1 495	1 859

Not 6, Taxebundna kostnader	2018	2017
Fastighetsel	151	137
Sophämtning	39	65
Uppvärmning	570	564
Vatten	71	73
Summa	831	839

Not 7, Övriga driftskostnader	2018	2017
Bredband	139	139
Fastighetsförsäkringar	58	56
Fastighetsskatt	94	92
Kabel-TV	65	64
Summa	355	350

Not 8, Övriga externa kostnader	2018	2017
Juridiska kostnader	2	0
Kameral förvaltning	61	60
Övriga förvaltningskostnader	30	39
Summa	93	99

Not 9, Personalkostnader	2018	2017
Löner, arbetare	12	10
Sociala avgifter	22	19
Styrelsearvoden	63	56
Summa	96	85

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2018	2017
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	460	493
Summa	460	493

Not 11, Byggnad och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	121 688	121 688
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	121 688	121 688
Ingående ackumulerad avskrivning	-9 969	-8 729
Årets avskrivning	-1 241	-1 241
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 210	-9 969
Utgående restvärde enligt plan	110 478	111 719
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	39 872	39 872

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	44 000	44 000
Taxeringsvärde mark	44 000	44 000
Summa	88 000	88 000

Not 12, Maskiner och inventarier	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	212	163
Inköp	0	49
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>212</u>	<u>212</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-143	-113
Avskrivningar	-24	-29
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-167</u>	<u>-143</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>46</u>	<u>69</u>

Not 13, Övriga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	9	9
Summa	<u>9</u>	<u>9</u>

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Bredband	35	35
Försäkringspremier	38	38
Förvaltning	16	15
Kabel-TV	17	16
Räntor	16	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	0
Summa	<u>128</u>	<u>105</u>

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2018-12-31	2017-12-31
SBAB	2019-01-18	0,63 %	4 972	4 991
Stadshypotek	2019-01-30	0,90 %	22 500	22 500
Stadshypotek	2020-01-30	0,98 %	22 500	22 500
Summa			<u>49 972</u>	<u>49 991</u>

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
El	17	14
Fastighetskötsel	4	4
Förutbetalda avgifter/hyror	346	343
Löner	73	56
Sociala avgifter	23	17
Uppvärmning	74	74
Utgiftsräntor	19	36
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1	1
Summa	557	545

Not 17, Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Totalt uttagna pantbrev	50 000	50 000
Summa	50 000	50 000

Not 18, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Vi har problem med sophämtning då det står bilar i vägen och vi håller på att se vilka åtgärder vi kan ta för att förbättra situationen. Hissarna fungerar inte tillfredsställande och vi kommer att kontakta ITK. Ett av föreningens lån har förnyats på tre år. Vi tagit in offert på energideklaration som måste göras och skickas in till Boverket under 2019. Radonmätningen avslutas och Ft Drift har skickat in underlaget till laboratorium och resultatet skickas till Solna Stad.

Underskrifter

Stockholm, Solna, 2019 - 04 - 01
Ort och datum

Stefan Timmerman

Stefan Timmerman
Ordförande

Katarina Julin

Katarina Julin
Sekreterare

Andreas Hansén

Andreas Hansén
Kassör

Simon Plogmann

Simon Plogmann
Ledamot

Annelie Wallin

Annelie Wallin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2019 - 04 - 01

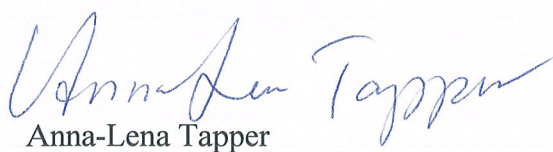
Anna-Lena Tapper

Anna-Lena Tapper
Internrevisor

2019-04-01

Revisorsberättelse 2018

Granskning har skett av räkenskaper och handlingar som visar föreningens verksamhet. Revisorn har inget att erinra gällande föreningens verksamhet och rekommenderar ansvarsfrihet för styrelsen gällande verksamhetsperioden 2018


Anna-Lena Tapper