

Årsredovisning 2019

BRF EKENSBERG 4
769604-6023

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

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
Petronella Danielsson	sekreterare
Andreas Hansén	Kassör
Simon Plogmann	Ledamot
Tomas Kolbjør	Ledamot
Monica Blücher	Suppleant

Revisorer

Nathalie Andrén Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-15. 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 garage

Planerade underhåll

2021	Renovering av framsidan
------	-------------------------

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo AB
Fastighetsskötsel	FT Drift AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen band hälften av lånen på tre år i januari. Inga ökning av avgifterna gjordes under året. Ekonomin är stabil och alla större renoveringar är gjorda. En amortering av lånen på 5 000 tkr gjordes under 2019.

Årets resultat efter finansiella poster uppgår till 871 tkr jämfört med -677 tkr för 2018.

Resultatet exklusive avskrivningar, som inte är en kostnad, uppgår till 2 127 tkr och ger ett verkligt rörelseresultat. Låga räntor påverkar resultatet positivt.

Förändringar i avtal

Ingen förändring av löpande avtal

Övriga uppgifter

Styrelsen har haft tio styrelsemöten och städdagar arrangerades i april och november.

Radonmätningen avslutades och resultatet var godkänt i samtliga lägenheter utom en. Ny mätning gjordes i sju lägenheter under hösten och resultatet kommer i början av 2020.

MSB kom ut för att besiktiga föreningens skyddsrum, något som inte har gjorts på flera årtionden. Detta medförde stora kostnader för föreningen att iordningsställa skyddsrummen och en leverantör upphandlades. Energideklarationen lämnades in till Boverket vilket skall göras vart tionde år. En certifierad konsult anlätades för detta arbetet.

Diskussioner pågår i styrelsen runt energieffektivisering och vi undersöker solenergi och bergvärme.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 97 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 96 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	4 157	4 118	4 131	4 114
Resultat efter fin. poster	871	-677	-1 234	-1 356
Soliditet, %	60	57	57	58
Yttre fond	264	1 280	1 016	752
Taxeringsvärde	123 725	88 000	88 000	88 000
Bostadsyta, kvm	4 822	4 822	4 822	4 822
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	785	785	785	775
Lån per kvm bostadsyta, kr	9 332	10 363	10 367	10 369
Genomsnittlig skuldränta, %	0,98	0,92	0,99	1,62
Belåningsgrad, %	41,19	45,23	44,75	44,26

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	64 713	-	-	64 713
Upplåtelseavgifter	12 131	-	-	12 131
Fond, yttre underhåll	1 280	-	-1 016	264
Balanserat resultat	-9 583	-677	1 016	-9 244
Årets resultat	-677	677	871	871
Eget kapital	67 864	0	871	68 736

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-9 244
Årets resultat	<u>871</u>
Totalt	-8 373

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	371
Balanseras i ny räkning	<u>-8 744</u>
	-8 373

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

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		4 157	4 118
Rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		4 157	4 118
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-1 404	-2 888
Övriga externa kostnader	8	-129	-93
Personalkostnader	9	-40	-96
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 256	-1 265
Summa rörelsekostnader		-2 828	-4 342
Rörelseresultat		1 328	-224
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7	7
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-464	-460
Summa finansiella poster		-457	-453
Resultat efter finansiella poster		871	-677
Årets resultat		871	-677

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	109 238	110 478
Maskiner och inventarier	12	31	46
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>109 268</i>	<i>110 524</i>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u><i>109 268</i></u>	<u><i>110 524</i></u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		32	28
Övriga fordringar	13	9	9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	137	128
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>177</i>	<i>165</i>
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 054	7 902
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>5 054</i>	<i>7 902</i>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u><i>5 231</i></u>	<u><i>8 067</i></u>
Summa tillgångar		<u>114 499</u>	<u>118 590</u>

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		76 844	76 844
Fond för yttre underhåll		264	1 280
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>77 108</i>	<i>78 124</i>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 244	-9 583
Årets resultat		871	-677
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-8 373</i>	<i>-10 259</i>
<i>Summa eget kapital</i>		<u><i>68 736</i></u>	<u><i>67 864</i></u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	45 000	49 972
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>45 000</i>	<i>49 972</i>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		237	195
Skatteskulder		12	2
Övriga kortfristiga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	515	557
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>764</i>	<i>754</i>
Summa eget kapital och skulder		<u>114 499</u>	<u>118 590</u>

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 %

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 1 377 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter	2019	2018
Hysesintäkt kabel-tv	188	188
Hysesintäkter, bostäder	204	202
Hysesintäkter, p-platser	126	89
Tillvalsavgifter	1	1
Årsavgifter, bostäder	3 637	3 637
Övriga intäkter	1	0
Summa	4 157	4 118

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	18	4
Brandskydd	49	0
Fastighetsskötsel	73	88
Mark/gård/utemiljö Planteringar	2	0
Snöskottning	0	1
Städning	53	72
Trädgårdsarbete	2	4
Summa	198	170

Not 4, Reparationer	2019	2018
Reparationer	20	39
Summa	20	39

Not 5, Planerade underhåll	2019	2018
Garagerenovering	0	1 495
Summa	0	1 495

Not 6, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	139	151
Sophämtning	62	39
Uppvärmning	553	570
Vatten	66	71
Summa	820	831

Not 7, Övriga driftskostnader	2019	2018
Bredband	139	139
Fastighetsförsäkringar	58	58
Fastighetsskatt	104	94
Kabel-TV	66	65
Summa	366	355

Not 8, Övriga externa kostnader	2019	2018
Arvode ekonomisk förvaltning	64	61
Bankkostnader	5	3
Datakommunikation	1	1
Extradebitering förvaltn.	8	6
Förbrukningsmaterial	17	0
Juridiska kostnader	0	2
Ritnings/kopierings kostn	1	0
Serv.avg branschorg.	5	5
Styr.möte/stämma/städdag	3	0
Övriga externa kostnader	7	6
Övriga förvaltningskostnader	18	8
Summa	129	93

Not 9, Personalkostnader	2019	2018
Löner, arbetare	12	12
Sociala avgifter	8	22
Styrelsearvoden	20	63
Summa	40	96

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	464	460
Summa	464	460

Not 11, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	121 688	121 688
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>121 688</u>	<u>121 688</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-11 210	-9 969
Årets avskrivning	-1 241	-1 241
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-12 451</u>	<u>-11 210</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>109 238</u>	<u>110 478</u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	39 872	39 872
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	51 725	44 000
Taxeringsvärde mark	72 000	44 000
Summa	<u>123 725</u>	<u>88 000</u>
Not 12, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	212	212
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>212</u>	<u>212</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-167	-143
Avskrivningar	-15	-24
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-182</u>	<u>-167</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>31</u>	<u>46</u>
Not 13, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	9	9
Summa	<u>9</u>	<u>9</u>

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Bredband	35	35
Försäkringspremier	39	38
Förvaltning	16	16
Kabel-TV	17	17
Räntor	18	16
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	6
Summa	137	128

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats 2019-12-31	Skuld 2019-12-31	Skuld 2018-12-31
SBAB	-	-	-	4 972
Stadshypotek	2020-02-29	0,98 %	22 500	22 500
Stadshypotek	2020-01-30	0,98 %	22 500	22 500
Summa			45 000	49 972

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
El	14	17
Fastighetsskötsel	4	4
Förutbetalda avgifter/hyror	347	346
Löner	47	73
Sociala avgifter	15	23
Uppvärmning	69	74
Utgiftsräntor	19	19
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1	1
Summa	515	557

Not 17, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	50 000	50 000
Summa	50 000	50 000

Not 18, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Andra hälften av föreningens lån bands på fyra år i Handelsbanken vilket garanterar god ekonomi de närmaste åren.

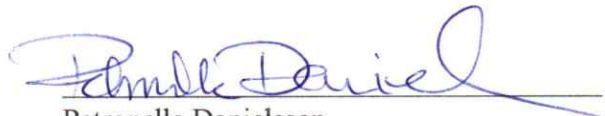
Underskrifter

Solna, 2020 - 05 - 09

Ort och datum



Andreas Hansén
Kassör




Petronella Danielsson
Sekreterare



Simon Plogmann
Ledamot



Stefan Timmerman
Ordförande



Tomas Kolbjør
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - 05 - 29



Nathalie André
Revisor

Revisionsberättelse 2019

Granskning har skett av räkenskaper och handlingar som visar föreningens verksamhet. Intern revisorn har inget att erinra gällande föreningens verksamhet och rekommenderar ansvarsfrihet för styrelsen gällande verksamhetsperioden 2019

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Nathalie André', with a stylized flourish at the end.

Nathalie André