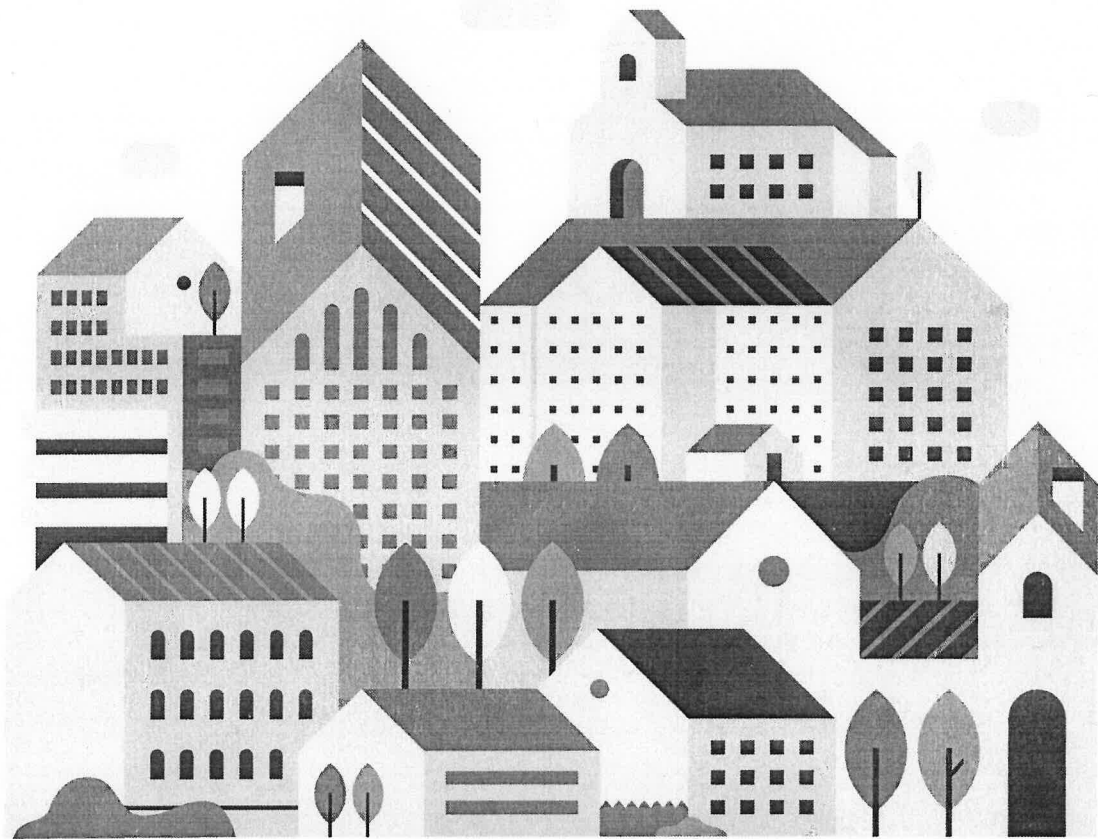


Årsredovisning 2020

BRF EKENSBERG 4

769604-6023



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF EKENSBERG 4

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

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



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

- FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE** Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.
- RESULTATRÄKNING** I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
- BALANSRÄKNING** Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.
- NOTER** I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

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 Kolbjer	Ledamot
Monica Blücher	Suppleant

REVISORER

Nathalie Andrén Revisor

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-17. Styrelsen har under verksamhetsåret haft X 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

Styrelsen har haft sju protokollförda möten under 2020.

Året började med att skyddsrummen åtgärdades efter en inspektion 2019 och MSB gjorde en slutbesiktning och de blev godkända. Det blev stor kostnad för föreningen på drygt 150 tkr.

Radonmätningen som påbörjades 2019 avslutades 2020 och Solna Stad godkände mätningen.

Pandemin gjorde att styrelsemöten ställdes in under våren och årsmötet hölls utomhus i juni där en motion gällande införande av gemensam el klubbades igenom.

Styrelsen diskuterar energieffektivisering och tittar på bergvärme, solenergi och värmepump. Motionen från årsmötet skall genomföras och entreprenör har kontaktats.

FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

Ingen förändring av löpande avtal

ÖVRIGA UPPGIFTER

EKONOMI

Föreningens ekonomi är god och låga räntor ger ett stort överskott även 2020.

Årets resultat justerat för avskrivningar uppgår till 1 988 tkr. Kassa och bank ökar med 1 977 tkr och uppgår till 7 031 tkr per 2020-12-31.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 95 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 8. Det har under året skett 6 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	4 156	4 157	4 118	4 131
Resultat efter fin. poster	742	871	-677	-1 234
Soliditet, %	60	60	57	57
Yttre fond	635	264	1 280	1 016
Taxeringsvärde	123 725	123 000	88 000	88 000
Bostadsyta, kvm	4 822	4 822	4 822	4 822
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	785	785	785	785
Lån per kvm bostadsyta, kr	9 332	9 332	10 363	10 367
Genomsnittlig skuldränta, %	0,94	0,98	0,92	0,99
Belåningsgrad, %	41,67	41,19	45,23	44,75

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	64 713	-	-	64 713
Upplåtelseavgifter	12 131	-	-	12 131
Fond, yttre underhåll	264	-	371	635
Balanserat resultat	-9 244	871	-371	-8 744
Årets resultat	871	-871	742	742
Eget kapital	68 736	0	742	69 478

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-8 744
Årets resultat	742
Totalt	-8 002

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	371
Att från yttre fond i anspråk ta	-151
Balanseras i ny räkning	-8 221
	-8 002

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		4 156	4 157
Rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		4 156	4 157
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-1 578	-1 404
Övriga externa kostnader	8	-103	-129
Personalkostnader	9	-72	-40
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 246	-1 256
Summa rörelsekostnader		-2 998	-2 828
RÖRELSERESULTAT		1 159	1 328
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6	7
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-422	-464
Summa finansiella poster		-416	-457
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		742	871
ÅRETS RESULTAT		742	871

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	107 997	109 238
Maskiner och inventarier	12	26	31
Summa materiella anläggningstillgångar		108 022	109 268
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		108 022	109 268
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		29	32
Övriga fordringar	13	12	9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	129	137
Summa kortfristiga fordringar		170	177
Kassa och bank			
Kassa och bank		7 031	5 054
Summa kassa och bank		7 031	5 054
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 201	5 231
SUMMA TILLGÅNGAR		115 223	114 499

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		76 844	76 844
Fond för yttre underhåll		635	264
Summa bundet eget kapital		77 479	77 108
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 744	-9 244
Årets resultat		742	871
Summa fritt eget kapital		-8 002	-8 373
SUMMA EGET KAPITAL		69 478	68 736
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	45 000	45 000
Summa långfristiga skulder		45 000	45 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		181	237
Skatteskulder		19	12
Övriga kortfristiga skulder		1	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	545	515
Summa kortfristiga skulder		745	764
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		115 223	114 499

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ekensberg 4 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), 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 1 429 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Hysesintäkt kabel-tv	188	188
Hysesintäkter, bostäder	204	204
Hysesintäkter, p-platser	125	126
Tillvalsavgifter	1	1
Årsavgifter, bostäder	3 637	3 637
Övriga intäkter	0	1
Summa	4 156	4 157

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	14	18
Brandskydd	11	49
Fastighetsskötsel	95	73
Mark/gård/utemiljö Planteringar	0	2
Städning	54	53
Trädgårdsarbete	19	2
Övrigt	64	0
Summa	258	198

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Reparationer	11	20
Vattenskada	13	0
Summa	24	20

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2020	2019
Upprustning av Skyddsrum	151	0
Summa	151	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	109	139
Sophämtning	69	62
Uppvärmning	526	553
Vatten	67	66
Summa	771	820

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Bredband	139	139
Fastighetsförsäkringar	59	58
Fastighetsskatt	107	104
Kabel-TV	68	66
Summa	373	366

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Arvode ekonomisk förvaltning	65	64
Bankkostnader	3	5
Datakommunikation	1	1
Extradebitering förvaltn.	2	8
Förbrukningsmaterial	0	17
Ritnings/kopierings kostn	1	1
Serv.avg branschorg.	5	5
Styr.möte/stämma/städdag	3	3
Övriga externa kostnader	8	7
Övriga förvaltningskostnader	15	18
Summa	103	129

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Löner, arbetare	10	12
Sociala avgifter	14	8
Styrelsearvoden	47	20
Summa	72	40

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	422	464
Summa	422	464

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	121 688	121 688
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	121 688	121 688
Ingående ackumulerad avskrivning	-12 451	-11 210
Årets avskrivning	-1 241	-1 241
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 692	-12 451
Utgående restvärde enligt plan	107 997	109 238
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	39 872	39 872
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	51 725	51 000
Taxeringsvärde mark	72 000	72 000
Summa	123 725	123 000
NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	212	212
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	212	212
Ingående ackumulerad avskrivning	-182	-167
Avskrivningar	-5	-15
Utgående ackumulerad avskrivning	-186	-182
Utgående restvärde enligt plan	26	31
NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	12	9
Summa	12	9

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Bredband	35	35
Försäkringspremier	40	39
Förvaltning	21	16
Kabel-TV	17	17
Räntor	0	18
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	12
Summa	129	137

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2020-12-31	2019-12-31
Stadshypotek	2022-01-30	0,98 %	22 500	22 500
Stadshypotek	2024-01-30	0,98 %	22 500	22 500
Summa			45 000	45 000

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
El	13	14
Fastighetsskötsel	4	4
Förutbetalda avgifter/hyror	344	347
Löner	47	47
Sociala avgifter	15	15
Uppvärmning	67	69
Utgiftsräntor	53	19
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2	1
Summa	545	515

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	50 000	50 000
Summa	50 000	50 000

Underskrifter

Solna, 2021 - 05 - 25

Ort och datum

Andreas Hansén

Andreas Hansén
Kassör

Petronella Danielsson

Petronella Danielsson
Sekreterare

Simon Plogmann

Simon Plogmann
Ledamot

Stefan Timmerman

Stefan Timmerman
Ordförande

Tomas Kolbjør

Tomas Kolbjør
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

2021 - 04 - 28

Nathalie André

Nathalie André
Revisor

Revisionsberättelse 2020

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 2020.



Nathalie André