

Årsredovisning 2021

BRF EKENSBERG 4

769604-6023



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF EKENSBERG 4

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

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 kommit 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.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

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
Monica Blücher	sekreterare
Simon Plogmann	Kassör
Ove Viktor	Ledamot
Håkan Lundberg	Ledamot

REVISORER

Anna-Lena Tapper Internrevisor

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-19. 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

2022	Gräva upp garagedfarten
2022-23	Renovering av framsidan och nya cykelställ

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	Nabo AB
Fastighetsskötsel	FT Drift AB

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Styrelsen har haft 10 protokollförda möten under 2021 och haft två städdagar i april och oktober. Årsmötet hölls utomhus i juni.

I maj genomfördes stamspolning i samtliga lägenheter i kök och badrum och i huvudstammarna. Detta gör vi vart femte år för att hålla stammarna i gott skick och undvika stopp.

Under hösten genomfördes projektet med gemensam el efter att Vattenfall äntligen återkommit med datum för att ta bort sina mätare så att vi kunde med hjälp av vår leverantör Home Solutions att sätta dit egna mätare. Det är en engångsinvestering på 240 tkr som föreningen står för. Målsättningen är billigare elkostnad för medlemmarna.

Vi har diskuterat och planerat för renoveringen av framsidan av huset men den är beroende av en dagvattenutredning som vi har svårt att få genomförd. Vidare behöver vi åtgärda ett problem med dräneringen som gjordes på baksidan av huset för några år sedan. Vi har pengar i kassan till båda projekten.

FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

Ingen förändring av löpande avtal

EKONOMI

Föreningens ekonomi är god och låga räntor ger ett stort överskott även 2021.

Årets resultat justerat för avskrivningar uppgår till 1 764 tkr. Kassa och bank ökar med 1 558 tkr och uppgår till 8 589 tkr per 2021-12-31.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 95 st. Tillkommande medlemmar under året var 16 och avgående medlemmar under året var 17. Vid räkenskapsårets slut fanns det 94 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 14 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	4 154	4 156	4 157	4 118
Resultat efter fin. poster	515	742	871	-677
Soliditet, %	60	60	60	57
Yttre fond	855	635	264	1 280
Taxeringsvärde	123 725	123 725	123 000	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	9 332	10 363
Genomsnittlig skuldränta, %	0,93	0,94	0,98	0,92
Belåningsgrad, %	42,08	41,67	41,19	45,23

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	64 713	-	-	64 713
Upplåtelseavgifter	12 131	-	-	12 131
Fond, yttre underhåll	635	-	220	855
Balanserat resultat	-8 744	742	-220	-8 221
Årets resultat	742	-742	515	515
Eget kapital	69 478	0	515	69 993

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-8 221
Årets resultat	515
Totalt	-7 706

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	371
Balanseras i ny räkning	-8 077
	-7 706

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

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		4 154	4 156
Rörelseintäkter		11	0
Summa rörelseintäkter		4 165	4 156
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-1 804	-1 578
Övriga externa kostnader	8	-114	-103
Personalkostnader	9	-68	-72
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 249	-1 246
Summa rörelsekostnader		-3 235	-2 998
RÖRELSERESULTAT		930	1 159
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6	6
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-420	-422
Summa finansiella poster		-414	-416
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		515	742
ÅRETS RESULTAT		515	742

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	106 945	107 997
Maskiner och inventarier	12	21	26
Summa materiella anläggningstillgångar		106 966	108 022
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		106 966	108 022
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		24	29
Övriga fordringar	13	8	12
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	170	129
Summa kortfristiga fordringar		203	170
Kassa och bank			
Kassa och bank		8 589	7 031
Summa kassa och bank		8 589	7 031
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		8 791	7 201
SUMMA TILLGÅNGAR		115 757	115 223

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		76 844	76 844
Fond för yttre underhåll		855	635
Summa bundet eget kapital		77 699	77 479
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 221	-8 744
Årets resultat		515	742
Summa fritt eget kapital		-7 706	-8 002
SUMMA EGET KAPITAL		69 993	69 478
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	22 500	45 000
Summa långfristiga skulder		22 500	45 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		22 500	0
Leverantörsskulder		196	181
Skatteskulder		12	19
Övriga kortfristiga skulder		1	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	555	545
Summa kortfristiga skulder		23 264	745
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		115 757	115 223

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

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
Hysesintäkt kabel-tv	188	188
Hysesintäkter, bostäder	205	204
Hysesintäkter, p-platser	121	125
Tillvalsavgifter	1	1
Årsavgifter, bostäder	3 637	3 637
Övriga intäkter	12	0
Summa	4 165	4 156

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Besiktning och service	15	14
Brandskydd	11	11
Fastighetsskötsel	90	95
Städning	71	54
Trädgårdsarbete	1	19
Övrigt	0	64
Summa	187	258

NOT 4, REPARATIONER	2021	2020
Dörrar och lås/porttele	93	0
El	34	0
Försäkringsärende/vattenskada	0	13
Hissar	15	0
Kabel-tv/bredband	11	0
Reparationer	35	11
VA	92	0
Ventilation	25	0
Summa	305	24

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2021	2020
Upprustning av Skyddsrum	0	151
Summa	0	151

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Fastighetsel	160	109
Sophämtning	110	69
Uppvärmning	589	526
Vatten	75	67
Summa	934	771

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Bredband	139	139
Fastighetsförsäkringar	62	59
Fastighetsskatt	109	107
Kabel-TV	69	68
Summa	378	373

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Arvode ekonomisk förvaltning	70	65
Bankkostnader	5	3
Datakommunikation	1	1
Extradebitering förvaltn.	14	2
Förbrukningsmaterial	1	0
Ritnings/kopierings kostn	1	1
Serv.avg branschorg.	5	5
Styr.möte/stämma/städdag	0	3
Övriga externa kostnader	5	8
Övriga förvaltningskostnader	13	14
Summa	114	103

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2021	2020
Löner, arbetare	10	10
Sociala avgifter	13	14
Styrelsearvoden	45	47
Summa	68	72

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	420	422
Summa	420	422

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	121 688	121 688
Årets inköp	192	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	121 880	121 688
Ingående ackumulerad avskrivning	-13 692	-12 451
Årets avskrivning	-1 244	-1 241
Utgående ackumulerad avskrivning	-14 936	-13 692
Utgående restvärde enligt plan	106 945	107 997
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>39 872</i>	<i>39 872</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	51 725	51 725
Taxeringsvärde mark	72 000	72 000
Summa	123 725	123 725

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	212	212
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	212	212
Ingående ackumulerad avskrivning	-186	-182
Avskrivningar	-5	-5
Utgående ackumulerad avskrivning	-191	-186
Utgående restvärde enligt plan	21	26

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	8	12
Summa	8	12

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Bredband	37	35
Försäkringspremier	43	40
Förvaltning	24	21
Kabel-TV	18	17
Räntor	35	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	17
Summa	170	129

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Stadshypotek	2022-01-30	0,98 %	22 500	22 500
Stadshypotek	2024-01-30	0,89 %	22 500	22 500
Summa			45 000	45 000
Varav kortfristig del			22 500	0

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
El	55	13
Fastighetsskötsel	4	4
Förutbetalda avgifter/hyror	346	344
Löner	48	47
Sociala avgifter	15	15
Uppvärmning	86	67
Utgiftsräntor	0	53
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	2
Summa	555	545

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	50 000	50 000
Summa	50 000	50 000

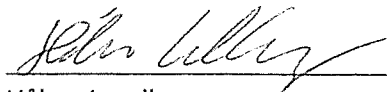
NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Ett av föreningens två lån gick ut i slutet av januari och har lagts om på fyra år samtidigt som en amortering gjordes på 4 mnkr.

Underskrifter

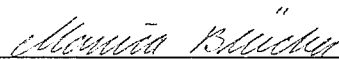
Solna, 35 - 05 - 22

Ort och datum



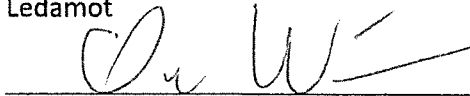
Håkan Lundberg

Ledamot



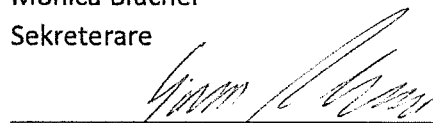
Monica Blücher

Sekreterare



Ove Viktor

Ledamot



Simon Plogmann

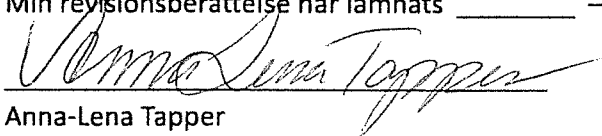
Kassör



Stefan Timmerman

Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - _____ - _____



Anna-Lena Tapper

Internrevisor

Revisionsberättelse

Till årsmötet i Brf Ekensberg 4

Jag, Anna-Lena Tapper, har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Brf Ekensberg 4 för år 2021.

Det är styrelsen som ansvarat för räkenskapshandlingarna och för förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om redovisningen och förvaltningen på grundval av detta.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att redovisningen inte innehåller felaktigheter. I revisionen har jag granskat underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna redovisat i Nabo's förvaltningsverktyg.

Redovisningen har upprättats i enlighet med god revisions sed, varför jag tillstyrker

- Att resultaträkning och balansräkning fastställs

Styrelseledamöterna har enligt min bedömning handlat förenligt med föreningens stadgar, varför jag tillstyrker

- Att styrelseledamöter och kassören beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Solna den 31 maj 2022



Anna-Lena Tapper / Revisorssuppleant