

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Ekveklaren**

716418-6210

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Ekvecklaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen registrerades 1984 och har som verksamhet att förvalta den egna fastigheten Ekvecklaren 14 i Huddinge kommun. Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen och har sitt säte i Huddinge kommun.

Föreningens styrelse har efter ordinarie föreningsstämma den 22 maj 2018, bestått av;

Ordinarie ledamöter:

Camilla Wiklund, Sekreterare  
Robert Forsman, Ordförande  
Peter Johansson, Kassör  
Gunnar Nikander  
Susanna Nolan  
Mattias Roslin  
Jerry Gille

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande föreningsstämma är Jerry Gille, Mattias Roslin och Susanna Nolan.

Revisorer:

Per-Olof Hedvåg, Adeco revision  
Mats Lehtipalo, Adeco revision

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt haft 17 protokollförda sammanträden samt flera ej protokollförda arbetsmöten.

#### Föreningens fastighet

Fastigheten förvärvades 1984. Föreningens byggnad uppfördes 1985 (tillika värdeår) och inrymmer 120 radhus samtliga upplåtna med bostadsrätt. Total uppvärmd bostadsyta är 16.824 kvm. Föreningen upplåter inga lägenheter, lokaler eller garage med hyresrätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad.

### **Förvaltning**

Den tekniska förvaltningen sköts av föreningen själv och vid behov anlitas extern kompetens. För skötsel av de gemensamma markytorna genomförs en städhelg på våren och en på hösten. Den ekonomiska förvaltningen har skötts av H.A. Redovisning & Förvaltning AB.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under året har föreningen renoverat takpannor i block 1 och 2. Bytt yttre panel på sophusen i block 4 och 5. Vi har även tagit ned träd på fastigheten. Ett nytt förråd har satts upp. En översyn av lekplatserna har skett och soffor och bord har renoverats.

### **Medlemsinformation**

Inga väsentliga förändringar i medlemsantalet har skett under året. Åtta lägenheter har överlåtits under året.

Två lägenheter har under året hyrts ut i andra hand.

### **Ekonomi**

Föreningen har en stabil ekonomi med god likviditet. Styrelsen föreslår för stämman att avsättning till fond för yttre underhåll skall göras med 400.000 kr.

Föreningen har en uppdaterad underhållsplan vilket är styrelsens verktyg för att planera underhållet på lång sikt och för att säkerställa att kapital finns för det planerade underhållet.

Inga förändringar av avgiften planeras för 2019.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning	5 066	5 039	5 185	5 285
Resultat efter finansiella poster	-370	967	760	926
Soliditet (%)	63	63	56	59
Kassalikviditet (%)	200	189	146	163

För definitioner av nyckeltal, se not 1, Redovisningsprinciper.

#### **Förändring av eget kapital (Tkr)**

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Insats- höjningar</b>	<b>Fond yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	5 328	37 767	5 355	2 311	967	<b>51 728</b>
Disposition av föregående års resultat:				967	-967	<b>0</b>
Avsättning fond yttre UH			400	-400		<b>0</b>
Årets resultat					-370	<b>-370</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>5 328</b>	<b>37 767</b>	<b>5 755</b>	<b>2 878</b>	<b>-370</b>	<b>51 358</b>

#### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 878 245
årets förlust	-370 440
	<b>2 507 805</b>

disponeras så att	
avsättes till fond för yttre underhåll	400 000
i ny räkning överföres	2 107 805
	<b>2 507 805</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		5 066 378	5 038 633
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>5 066 378</b>	<b>5 038 633</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	2	-3 806 206	-2 376 395
Övriga externa kostnader	3	-459 175	-527 765
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-911 671	-911 671
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 177 052</b>	<b>-3 815 831</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-110 674</b>	<b>1 222 802</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	22
Räntekostnader och liknande resultatposter		-259 766	-255 844
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-259 766</b>	<b>-255 822</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-370 440</b>	<b>966 980</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-370 440</b>	<b>966 980</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-370 440</b>	<b>966 980</b>

## Balansräkning

Not  
1

2018-12-31

2017-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	4	77 340 350	78 067 644
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	25 361	31 449
Inventarier, verktyg och installationer	6	948 462	1 126 751
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>78 314 173</b>	<b>79 225 844</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	5 000	5 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>78 319 173</b>	<b>79 230 844</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		11 908	0
Övriga fordringar		161 392	159 792
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		132 330	183 276
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>305 630</b>	<b>343 068</b>

##### *Kassa och bank*

Bank		2 547 830	2 628 636
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 547 830</b>	<b>2 628 636</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 853 460</b>	<b>2 971 704</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

81 172 633

82 202 548

## Balansräkning

Not  
1

2018-12-31

2017-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	5 328 000	5 328 000
Inbetalda insatshöjningar	37 767 424	37 767 424
Fond för yttre underhåll	5 754 615	5 354 615
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>48 850 039</b>	<b>48 450 039</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	2 878 245	2 311 265
Årets resultat	-370 440	966 980
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>2 507 805</b>	<b>3 278 245</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>51 357 844</b>	<b>51 728 284</b>

#### Långfristiga skulder

8, 9

Övriga skulder till kreditinstitut	10	28 392 767	28 905 267
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>28 392 767</b>	<b>28 905 267</b>

#### Kortfristiga skulder

9

Övriga skulder till kreditinstitut	600 000	750 000
Leverantörsskulder	93 015	43 251
Skatteskulder	81 354	66 486
Övriga skulder	42 441	36 809
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	605 212	672 451
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 422 022</b>	<b>1 568 997</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

81 172 633

82 202 548

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Avskrivning sker linjärt över den beräknade nyttjandeperioden.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	20-100 år
Markanläggningar	20 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10 år
Inventarier, verktyg och installationer	20 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.



## Not 2 Fastighetskostnader

	2018	2017
<b>Driftskostnader</b>		
Traktorkostnader	196 725	207 498
Energikostnader (el)	134 283	126 536
Vatten	254 554	301 505
Sophämtning	172 888	168 065
Fastighetsförsäkring	148 572	143 005
Kabel-Tv	143 039	142 097
Kommunal fastighetsavgift	937 440	922 440
Övrigt	14 263	10 118
	<b>2 001 764</b>	<b>2 021 264</b>
<b>Reparationer och underhåll</b>		
Värmeanläggning	124 049	78 569
Tak	1 225 000	0
Gården	91 720	98 222
Panel, sophus	70 625	0
Övrigt	293 048	178 340
	<b>1 804 442</b>	<b>355 131</b>
	<b>3 806 206</b>	<b>2 376 395</b>

## Not 3 Övriga externa kostnader

	2018	2017
<b>Övriga administrativa kostnader</b>		
Revisionskostnader	26 988	27 500
Ekonomisk förvaltning	98 325	57 682
Kontor och datakostnader	13 171	6 282
Föreningsavgifter	7 610	7 610
Övriga administrativa kostnader	9 612	20 706
	<b>155 706</b>	<b>119 780</b>
<b>Arvoden och övriga styrelsekostnader</b>		
Löner till tjänstemän	112 000	110 750
Löner arbetare	133 525	242 050
Förändring upplupna arvoden och sociala kostnader	2 078	-30 399
Lagstadgade sociala avgifter	55 866	77 324
Övriga styrelsekostnader	0	8 260
	<b>303 469</b>	<b>407 985</b>
	<b>459 175</b>	<b>527 765</b>

#### Not 4 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	103 539 879	103 539 879
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>103 539 879</b>	<b>103 539 879</b>
Ingående avskrivningar	-25 472 235	-24 744 941
Årets avskrivningar	-727 294	-727 294
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-26 199 529</b>	<b>-25 472 235</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>77 340 350</b>	<b>78 067 644</b>
Taxeringsvärden byggnader	161 989 000	93 615 000
Taxeringsvärden mark	96 000 000	72 000 000
	<b>257 989 000</b>	<b>165 615 000</b>

#### Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	60 875	60 875
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>60 875</b>	<b>60 875</b>
Ingående avskrivningar	-29 426	-23 338
Årets avskrivningar	-6 088	-6 088
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-35 514</b>	<b>-29 426</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>25 361</b>	<b>31 449</b>

#### Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 565 788	3 565 788
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 565 788</b>	<b>3 565 788</b>
Ingående avskrivningar	-2 439 037	-2 260 748
Årets avskrivningar	-178 289	-178 289
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 617 326</b>	<b>-2 439 037</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>948 462</b>	<b>1 126 751</b>

### Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 000	5 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 000</b>	<b>5 000</b>

### Not 8 Långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	25 992 767	25 905 267
	<b>25 992 767</b>	<b>25 905 267</b>

### Not 9 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 28.992.767 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2018-12-31	2017-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	28 392 767	28 905 267
	<b>28 392 767</b>	<b>28 905 267</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	600 000	750 000
	<b>600 000</b>	<b>750 000</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för villkorsändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Nordea	1,200	2020-02-19	5 312 000	5 562 500
Nordea	0,531	2019-05-10	5 475 000	7 700 000
Nordea	1,100	2019-01-16	10 617 767	10 617 767
Nordea	0,556	2020-08-31	7 587 500	5 775 000
			<b>28 992 267</b>	<b>29 655 267</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			750 000	700 000

### Not 11 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	71 161 000	71 161 000
	<b>71 161 000</b>	<b>71 161 000</b>

### Not 12 Rapport om årsredovisningen

Rapport om årsredovisningen enligt Rex - Svensk standard för redovisningsuppdrag har upprättats av Srf Auktoriserad Redovisningskonsult:

Hans Andersson, H.A. Redovisning & Förvaltning AB.

Huddinge den 26 april 2019



Robert Forsman  
Ordförande



Peter Johansson



Camilla Wiklund



Mattias Roslin



Jerry Gille



Gunnar Nikander



Susanna Nolan

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 april 2019

Per-Olof Hedvåg  
Auktoriserad revisor

Mats Lehtipalo  
Godkänd revisor