

Årsredovisning
för
Brf Ekvecklaren

716418-6210

Räkenskapsåret

2020

M

Styrelsen för Brf Ekvecklaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

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 (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen och har sitt säte i Huddinge kommun.

Föreningens styrelse har efter ordinarie föreningsstämma 2020, bestått av;

Ordinarie ledamöter:

Camilla Wiklund, Sekreterare

Robert Forsman, Ordförande

Gunnar Nikander

Susanna Nolan

Mattias Roslin

Jerry Gille

Christoffer Jakobsson

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

Revisorer:

Per-Olof Hedvåg, Adeco revision

Mats Lehtipalo, Adeco revision

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt haft 16 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.

M

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 bytt ut och renoverat värmepumpar när behov uppstått. Vi har även tagit ned träd på fastigheten.

Beslut togs på årsstämman att laddstationer till samtliga garage skulle installeras, samt att solceller ska monteras på taken.

Medlemsinformation

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

1 lägenhet var den 31/12 2020 uthyrd i andra hand.

Ekonomi

Föreningen har en stabil ekonomi med god likviditet. Styrelsen föreslår för stämman att ny avsättning till fond för yttre underhåll skall göras med 400 tkr i enlighet med underhållplanen.

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 2021.



Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	5 050	5 079	5 066	5 039
Resultat efter finansiella poster	689	-1 088	-370	967
Soliditet (%)	64	63	63	63
Kassalikviditet (%)	25	11	201	189

För definitioner av nyckeltal, se not 1, Redovisningsprinciper.

Enligt gällande norm ska lån som har omsättningsdag inom ett år från bokslutsdagen klassificeras som kortfristig skuld fast lånen i verkligheten ska förlängas. Detta nya synsätt påverkar nyckeltalet för kassalikviditet som annars skulle varit 147 (år 2020) och 177 (år 2019).

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Insats- höjningar	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 328	37 767	6 155	2 108	-1 088	50 270
Disposition av föregående års resultat:				-1 088	1 088	0
Avsättning fond yttre UH			400	-400		0
Upplöst fond yttre underhåll			-2 000	2 000		0
Årets resultat					689	689
Belopp vid årets utgång	5 328	37 767	4 555	2 620	689	50 959

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 619 509
årets vinst	689 479
	3 308 988

disponeras så att avsättes till fond för yttre underhåll	400 000
i ny räkning överföres	2 908 988
	3 308 988

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

M

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		5 049 926	5 078 904
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		5 049 926	5 078 904
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-2 718 429	-4 351 981
Övriga externa kostnader	3	-409 698	-594 167
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-946 755	-935 218
Summa rörelsekostnader		-4 074 882	-5 881 366
Rörelseresultat		975 044	-802 462
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-285 565	-285 833
Summa finansiella poster		-285 565	-285 833
Resultat efter finansiella poster		689 479	-1 088 295
Resultat före skatt		689 479	-1 088 295
Årets resultat		689 479	-1 088 295

M

Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	75 885 762	76 613 056
Maskiner, inventarier och andra tekniska anläggningar	5	269 640	306 343
Installationer	6	737 767	920 525
Summa materiella anläggningstillgångar		76 893 169	77 839 924

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
Summa anläggningstillgångar		76 898 169	77 844 924

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 306	7 577
Övriga fordringar		49 645	46 957
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		124 053	119 181
Summa kortfristiga fordringar		175 004	173 715

Kassa och bank

Bank		2 022 329	1 372 996
Summa kassa och bank		2 022 329	1 372 996
Summa omsättningstillgångar		2 197 333	1 546 711

SUMMA TILLGÅNGAR

79 095 502

79 391 635

Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

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	4 554 615	6 154 615
Summa bundet eget kapital	47 650 039	49 250 039

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 619 509	2 107 804
Årets resultat	689 479	-1 088 295
Summa fritt eget kapital	3 308 988	1 019 509
Summa eget kapital	50 959 027	50 269 548

Långfristiga skulder

8, 9

Övriga skulder till kreditinstitut	10	19 212 500	15 150 000
Summa långfristiga skulder		19 212 500	15 150 000

Kortfristiga skulder

9

Övriga skulder till kreditinstitut	8 237 500	13 100 000
Leverantörsskulder	86 043	119 793
Skatteskulder	56 628	81 565
Övriga skulder	18 181	22 317
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	525 623	648 412
Summa kortfristiga skulder	8 923 975	13 972 087

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

79 095 502

79 391 635

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, inventarier och andra tekniska anläggningar	10 år
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

	2020	2019
Driftskostnader		
Traktorkostnader	22 536	64 124
Energikostnader (el)	165 224	135 027
Vatten	312 777	298 788
Sophämtning	193 248	167 036
Fastighetsförsäkring	153 271	147 953
Kabel-Tv	145 413	142 720
Kommunal fastighetsavgift	1 001 880	965 880
Övrigt	9 438	24 949
	2 003 787	1 946 477
Reparationer och underhåll		
Värmeanläggning	390 444	112 109
Tak	17 169	1 936 000
Gården	40 905	167 501
Panel, sophus	2 525	32 075
Övrigt	263 599	157 819
<i>M</i>	714 642	2 405 504
	2 718 429	4 351 981

Not 3 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Övriga administrativa kostnader		
Revisionskostnader	27 500	27 500
Ekonomisk förvaltning	90 900	96 221
Övriga konsultkostnader	11 316	15 874
Kontor och datakostnader	16 522	19 552
Föreningsavgifter	7 910	10 400
Övriga administrativa kostnader	8 104	12 039
Övr föreningskostnader och medlemssammanskomster	14 927	40 825
	177 179	222 411
Arvoden och övriga styrelsekostnader		
Arvoden styrelsen	91 888	113 750
Löner arbetare	105 000	196 800
Förändring upplupna arvoden och sociala kostnader	0	-856
Lagstadgade sociala avgifter	35 631	62 063
	232 519	371 757
	409 698	594 168

Not 4 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	103 539 879	103 539 879
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	103 539 879	103 539 879
Ingående avskrivningar	-26 926 823	-26 199 529
Årets avskrivningar	-727 294	-727 294
Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 654 117	-26 926 823
Utgående redovisat värde	75 885 762	76 613 056
Taxeringsvärden byggnader	161 989 000	161 989 000
Taxeringsvärden mark	96 000 000	96 000 000
	257 989 000	257 989 000

///

Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	367 023	60 875
Inköp	0	306 148
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	367 023	367 023
Ingående avskrivningar	-60 680	-35 514
Årets avskrivningar	-36 703	-25 166
Utgående ackumulerade avskrivningar	-97 383	-60 680
Utgående redovisat värde	269 640	306 343

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 655 176	3 565 788
Inköp	0	178 533
Försäljningar/utrangeringar	0	-89 145
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 655 176	3 655 176
Ingående avskrivningar	-2 734 651	-2 617 326
Försäljningar/utrangeringar	0	65 433
Årets avskrivningar	-182 758	-182 758
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 917 409	-2 734 651
Utgående redovisat värde	737 767	920 525

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 000	5 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 000	5 000
Utgående redovisat värde	5 000	5 000

M

Not 8 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	0	13 150 000
	0	13 150 000

Not 9 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 27.450.000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2020-12-31	2019-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	19 212 500	15 150 000
	19 212 500	15 150 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	8 237 500	13 100 000
	8 237 500	13 100 000

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för villkorsändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Nordea	1,000	2025-02-19	4 812 500	5 062 500
Nordea	0,840	2021-08-31	7 487 500	7 537 500
Nordea	1,000	2022-01-19	10 600 000	10 600 000
Nordea	1,050	2023-04-19	4 550 000	5 050 000
			27 450 000	28 250 000
Kortfristig del av långfristig skuld			8 237 500	13 100 000

Enligt gällande norm ska lån som har omsättningsdag inom ett år från bokslutsdagen klassificeras som kortfristig skuld fast lånen i verkligheten ska förlängas. Kortfristig del är egentligen 800.000 kr vilket motsvarar amorteringen inom ett år från räkenskapsårets utgång.

Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	71 161 000	71 161 000
	71 161 000	71 161 000

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 2021



Robert Forsman
Ordförande



Camilla Wiklund



Mattias Roslin



Jerry Gille



Gunnar Nikander



Susanna Nolan



Christoffer Jakobsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 6 maj 2021



Per-Olof Hedvåg
Auktoriserad revisor



Mats Lehtipalo
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Brf Ekvecklaren
Org.nr. 716418-6210

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Ekvecklaren
Org.nr. 716418-6210

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ekvecklaren för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.



- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ekvecklaren för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 6 maj 2021

Per Olof Hedvåg
Auktoriserad revisor / Medlem i FAR

Mats Leto
Godkänd revisor / Medlem i FAR