

Årsredovisning
för
Brf Ekveklaren

716418-6210

Räkenskapsåret

2019

M

Styrelsen för Brf Ekvecklaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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 den 22 maj 2019, bestått av;

Ordinarie ledamöter:

Camilla Wiklund, Sekreterare

Robert Forsman, Ordförande

Gunnar Nikander

Susanna Nolan

Mattias Roslin

Jerry Gille

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande föreningsstämma är Robert Forsman, Camilla Wiklund och Gunnar Nikander.

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 3,4 och 5. Bytt yttre panel på sophusen i block 4. Vi har även tagit ned träd på fastigheten. En renovering av lekplatser har skett vilket även inneburit utbyte och nyinköp av lekutrustning.

Föreningen har även löst ut den traktor som sedan tidigare leasats.

Medlemsinformation

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

1 lägenhet var den 31/12 2019 uthyrd i andra hand.

Ekonomi

Föreningen har en stabil ekonomi med god likviditet. Styrelsen föreslår för stämman att lyft från underhållsfonden för att täcka genomförda reparationer av taken skall ske med 2 mkr samt 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 2020.



Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	5 079	5 066	5 039	5 185
Resultat efter finansiella poster	-1 088	-370	967	760
Soliditet (%)	63	63	63	56
Kassalikviditet (%)	11	200	189	146

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 177.

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	5 755	2 878	-370	51 358
Disposition av föregående års resultat:				-370	370	0
Avsättning fond yttre UH			400	-400		0
Årets resultat					-1 088	-1 088
Belopp vid årets utgång	5 328	37 767	6 155	2 108	-1 088	50 270

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 107 804
årets förlust	-1 088 295
	1 019 509

disponeras så att	
upplöses från fond för yttre underhåll	2 000 000
avsättes till fond för yttre underhåll	-400 000
i ny räkning överföres	-580 491
	1 019 509

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

M

Resultaträkning	Not	2019-01-01	2018-01-01
	1	-2019-12-31	-2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		5 078 904	5 066 378
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		5 078 904	5 066 378
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-4 351 981	-3 806 206
Övriga externa kostnader	3	-594 167	-459 175
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-935 218	-911 671
Summa rörelsekostnader		-5 881 366	-5 177 052
Rörelseresultat		-802 462	-110 674
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-285 833	-259 766
Summa finansiella poster		-285 833	-259 766
Resultat efter finansiella poster		-1 088 295	-370 440
Resultat före skatt		-1 088 295	-370 440
Årets resultat		-1 088 295	-370 440



Balansräkning

Not
1

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	76 613 056	77 340 350
Maskiner, inventarier och andra tekniska anläggningar	5	306 343	25 361
Installationer	6	920 525	948 462
Summa materiella anläggningstillgångar		77 839 924	78 314 173

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
Summa anläggningstillgångar		77 844 924	78 319 173

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		7 577	11 908
Övriga fordringar		46 957	161 392
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		119 181	132 330
Summa kortfristiga fordringar		173 715	305 630

Kassa och bank

Bank		1 372 996	2 547 830
Summa kassa och bank		1 372 996	2 547 830
Summa omsättningstillgångar		1 546 711	2 853 460

SUMMA TILLGÅNGAR

79 391 635

81 172 633

M

Balansräkning

Not
1

2019-12-31

2018-12-31

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	6 154 615	5 754 615
Summa bundet eget kapital	49 250 039	48 850 039

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 107 804	2 878 245
Årets resultat	-1 088 295	-370 440
Summa fritt eget kapital	1 019 509	2 507 805
Summa eget kapital	50 269 548	51 357 844

Långfristiga skulder

8, 9

Övriga skulder till kreditinstitut	10	15 150 000	28 392 767
Summa långfristiga skulder		15 150 000	28 392 767

Kortfristiga skulder

9

Övriga skulder till kreditinstitut	13 100 000	600 000
Leverantörsskulder	119 793	93 015
Skatteskulder	81 565	81 354
Övriga skulder	22 317	42 441
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	648 412	605 212
Summa kortfristiga skulder	13 972 087	1 422 022

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

79 391 635

81 172 633

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	3-20 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

	2019	2018
Driftskostnader		
Traktorkostnader	64 124	196 725
Energikostnader (el)	135 027	134 283
Vatten	298 788	254 554
Sophämtning	167 036	172 888
Fastighetsförsäkring	147 953	148 572
Kabel-Tv	142 720	143 039
Kommunal fastighetsavgift	965 880	937 440
Övrigt	24 949	14 263
	1 946 477	2 001 764
Reparationer och underhåll		
Värmeanläggning	112 109	124 049
Tak	1 936 000	1 225 000
Gården	167 501	91 720
Panel, sophus	32 075	70 625
Övrigt	157 819	293 048
	2 405 504	1 804 442
	4 351 981	3 806 206

Not 3 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Övriga administrativa kostnader		
Revisionskostnader	27 500	26 988
Ekonomisk förvaltning	96 221	98 325
Övriga konsultkostnader	15 874	0
Kontor och datakostnader	19 552	13 171
Föreningsavgifter	10 400	7 610
Övriga administrativa kostnader	12 039	9 612
Medlemssammanskomster	40 824	
	222 410	155 706
Arvoden och övriga styrelsekostnader		
Arvoden styrelsen	113 750	112 000
Löner arbetare	196 800	133 525
Förändring upplupna arvoden och sociala kostnader	-856	2 078
Lagstadgade sociala avgifter	62 063	55 866
	371 757	303 469
	594 167	459 175

Not 4 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	103 539 879	103 539 879
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	103 539 879	103 539 879
Ingående avskrivningar	-26 199 529	-25 472 235
Årets avskrivningar	-727 294	-727 294
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 926 823	-26 199 529
Utgående redovisat värde	76 613 056	77 340 350
Taxeringsvärden byggnader	161 989 000	161 989 000
Taxeringsvärden mark	96 000 000	96 000 000
M	257 989 000	257 989 000

Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	60 875	60 875
Inköp	306 148	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	367 023	60 875
Ingående avskrivningar	-35 514	-29 426
Årets avskrivningar	-25 166	-6 088
Utgående ackumulerade avskrivningar	-60 680	-35 514
Utgående redovisat värde	306 343	25 361

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 565 788	3 565 788
Inköp	178 533	
Försäljningar/utrangeringar	-89 145	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 655 176	3 565 788
Ingående avskrivningar	-2 617 326	-2 439 037
Försäljningar/utrangeringar	65 433	
Årets avskrivningar	-182 758	-178 289
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 734 651	-2 617 326
Utgående redovisat värde	920 525	948 462

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
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

	2019-12-31	2018-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	13 150 000	25 992 767
	13 150 000	25 992 767

Not 9 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 28.250.000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2019-12-31	2018-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	15 150 000	28 392 767
	15 150 000	28 392 767
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	13 100 000	600 000
	13 100 000	600 000

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för villkorsändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Nordea	1,200	2020-02-19	5 062 500	5 312 000
Nordea	1,000	2022-01-19	10 600 000	5 475 000
Nordea	1,050	2023-04-19	5 050 000	10 617 767
Nordea	1,014	2020-08-31	7 537 500	7 587 500
			28 250 000	28 992 267
Kortfristig del av långfristig skuld			13 100 000	600 000

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

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	71 161 000	71 161 000
	71 161 000	71 161 000

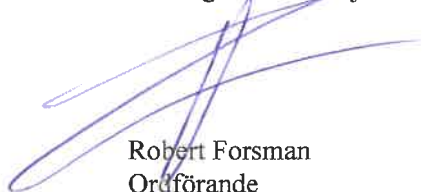


Not 12 Rapport om årsredovisningen

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

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

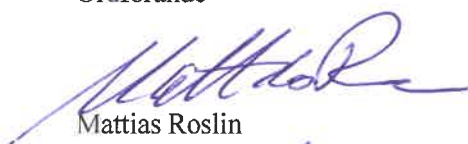
Huddinge den 13 maj 2020



Robert Forsman
Ordförande



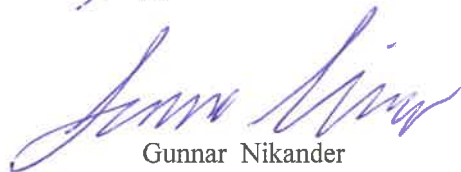
Camilla Wiklund



Mattias Roslin



Jerry Gille



Gunnar Nikander

Susanna Nolan



Vår revisionsberättelse har lämnats den 15 maj 2020



Per-Olof Hedvåg
Auktoriserad revisor



Mats Lehtipalo
Godkänd revisor

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 2019.

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 2019 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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, förfalskning, 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 2019 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 "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till 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 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.

Revisorers 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.

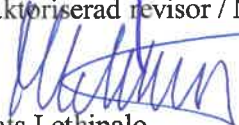


Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. 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 15 maj 2020



Per Olof Hedvåg
Auktoriserad revisor / Medlem i FAR



Mats Lethipalo
Godkänd revisor / Medlem i FAR