Årsredovisning
2019

BRF EKPLANTAN
769605-9117

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:

	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	

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

BA PB
GL HO

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 2000-07-07.

Äkta förening
Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten
Föreningen äger och förvaltar fastigheten Ekstubben 31 på adressen Djupdalsvägen 4 i Sollentuna. Föreningen har 60 bostadsrätter om totalt 5 000 kvm.

Föreningen äger 51 parkeringsplaster varav 15 är carportplatser och samtliga är försedda med uttag för motorvärmare.

Föreningen är delaktig i Gemensamhetsanläggningen Ekstubben ga:1 avseende väg och parkeringsyta tillsammans med fastigheten Ekstubben 30. Andelstalet är 1 för vardera fastigheten.

Försäkring
Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa.

Styrelsens sammansättning

Henrik Bodin	Ordförande
Birgitta Antoni	Sekreterare
Johan Broman	Ledamot
Östen Groth	Ledamot
Thomas Fredriksson	Suppleant

Valberedning
Gabriella Fischer och Lena Forsberg.

Firmateckning
Henrik Bodin och Johan Broman.

Revisorer

Staffan Lindqvist	Revisor

Sammanträden och styrelsemöten
Ordinarie föreningsstämma hölls 20190515. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetsförsäkring	Trygg Hansa
Hissar, besiktning	Dekra
Service- o larmavtal	Kone AB
Städning, trädgårdsskötsel, fastighetsskötsel	Erenrots Trädgårds o fastighetsservice
Snöröjning o sandning	Stålfreds AB
El	Sollentuna Energi
Lås o nyckelservice	Gerts Lås och Larm AB
Driftoptimering	Enreduce i Uppsala
Parkeringsövervakning	Aimopark AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi
Ingen förändring av avgifter har skett under året. Inga lån har omförhandlats, i november 2020 ska ett lån omsättas.

Övrigt

Samtliga ventiler i badrummen är utbytta för att minska risken för framtida vattenläckage

En separat parkeringsplats för hemtjänsten har anlagts utanför soprummet.

Sopsortering för glas, papper, kartong och plast är införd samt att vi har minskat avfallskärlen med 3 st.

Föreningen är nu ansluten till ett nytt webbaserat system för vår ekonomiska förvaltning vilken ligger hos NABO (fd Rådrum).

Vår centrala fjärrvärmepump är utbytt pga åldersskäl.

Samtliga gemensamma lås är genomgångna och en del är utbytta.

Laddning av hybridbilar är nu möjligt inom föreningen.

Våra planteringar har fått ny jord och buskar har beskurits.

En gemensam vårstädning med efterföljande korvgrillning skedde i maj.

I adventstid bjöd föreningen på sedvanlig glögg och kaffe för medlemmarna.

HM
BA

Planerade åtgärder 2020

OVK kommer att genomföras under hösten.

Vi kommer att teckna ett avtal gällande teknisk förvaltning med NABO inkl. journummer för medlemmar.

Inloggning för medlemmar i NABOs system kommer att införas.

Planteringarna runt husen kommer att kompletteras.

Reparation av golv i våra entréer kommer att genomföras.

Genomgång av entréer och trapphus kommer att ses över och målas om vid behov.

Under våren hjälps vi som vanligt åt att kratta och städa soprum mm.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 83 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 80 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2019	**2018**	**2017**	**2016**
Nettoomsättning	3 185	3 195	3 193	3 243
Resultat efter fin. poster	6	535	601	375
Soliditet, %	63	62	62	61

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	56 229	-	-	56 229
Fond, yttre underhåll	2 156	-	-	2 156
Balanserat resultat	5 939	535	-	6 473
Årets resultat	535	-535	6	6
Eget kapital	***64 859***	***0***	***6***	***64 864***

HB
BA
GL

Resultatdisposition
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	6 473
Årets resultat	6
Totalt	**6 479**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	125
Att från yttre fond i anspråk ta	-150
Balanseras i ny räkning	6 504
	6 479

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

BHB
BIA
GL

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		3 185	3 195
Rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		***3 185***	***3 195***
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-1 689	-1 536
Övriga externa kostnader	8	-139	-163
Personalkostnader	9	-148	-144
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-841	-421
Summa rörelsekostnader		***-2 817***	***-2 263***
Rörelseresultat		**368**	**932**
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-362	-397
Summa finansiella poster		***-362***	***-397***
Resultat efter finansiella poster		**6**	**535**
Årets resultat		**6**	**535**

HB

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	102 269	103 110
Summa materiella anläggningstillgångar		***102 269***	***103 110***
Summa anläggningstillgångar		***102 269***	***103 110***
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		25	0
Övriga fordringar	12	78	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	116	101
Summa kortfristiga fordringar		***219***	***101***
Kassa och bank			
Kassa och bank		817	264
Summa kassa och bank		***817***	***264***
Summa omsättningstillgångar		***1 036***	***364***
Summa tillgångar		**103 305**	**103 474**

HB

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		56 229	56 229
Fond för yttre underhåll		2 156	2 156
Summa bundet eget kapital		***58 385***	***58 385***
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		6 473	5 939
Årets resultat		6	535
Summa fritt eget kapital		***6 479***	***6 473***
Summa eget kapital		***64 864***	***64 859***
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	36 681	37 063
Summa långfristiga skulder		***36 681***	***37 063***
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		900	1 193
Leverantörsskulder		314	23
Skatteskulder		167	4
Övriga kortfristiga skulder		3	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	376	332
Summa kortfristiga skulder		***1 759***	***1 552***
Summa eget kapital och skulder		**103 305**	**103 474**

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Ekplantan har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, 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 %

Avskrivning av fastigheten är på 100 år istället för 200 år som föregående år. Därav det dubbla beloppet för avskrivning.

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.

Rådrum har tidigare bokat in vinstdispositionen till yttre fond redan i balansräkningen på innevarande år, nu ändrar vi det till mer gängse praxis att lägga det som ett förslag i resultatdispositionen som stämman beslutar och därefter bokas det upp. Det är alltså ingen skillnad på avsättningen, utan att den bokas upp efter stämman fattat beslut kring avsättningen.

Fastighetsavgift
Under 2019 var den kommunala fastighetsavgiften för flerfamiljshus 1377 kr per bostadslägenhet. Fastigheten färdigställdes 2001 och deklarerades samma år som färdigställd av skattemyndigheten och åsattes därför värdeår 2001. Fr.o.m. 2012 utgår hel fastighetsavgift. Den baseras på antalet lägenheter, alternativt 0,3 % av taxeringsvärdet.

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

HB
BA
GL

Not 2, Rörelseintäkter	2019	2018
Hyresintäkter, p-platser	196	199
Årsavgifter, bostäder	2 987	2 987
Övriga intäkter	2	8
Summa	***3 185***	***3 195***

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	132	115
Fastighetsskötsel	27	24
Snöskottning	32	14
Städning	55	56
Trädgårdsarbete	19	19
Summa	***264***	***228***

Not 4, Reparationer	2019	2018
Dörrar och lås/porttele	4	2
El	1	3
Garage och p-platser	0	6
Gård/markytor	0	6
Hissar	0	32
Reparationer	72	35
Tak	1	0
Trapphus/port/entre	0	15
VA	70	0
Vattenskada	0	102
Ventilation	0	5
Värme	4	0
Summa	***152***	***204***

Not 5, Planerade underhåll	2019	2018
Byte avstängningsventiler lägenheter	150	0
Summa	***150***	***0***

HB
BH
EH

Not 6, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	86	91
Sophämtning	79	78
Uppvärmning	574	589
Vatten	179	156
Summa	***918***	***913***

Not 7, Övriga driftskostnader	2019	2018
Bredband	3	0
Fastighetsförsäkringar	68	63
Fastighetsskatt	87	80
Kabel-TV	48	47
Summa	***205***	***190***

Not 8, Övriga externa kostnader	2019	2018
Förbrukningsmaterial	4	2
Kameral förvaltning	64	61
Konsultkostnader	23	51
Revisionsarvoden	9	8
Övriga förvaltningskostnader	41	40
Summa	***139***	***163***

Not 9, Personalkostnader	2019	2018
Sociala avgifter	28	24
Styrelsearvoden	120	120
Summa	***148***	***144***

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	362	396
Övriga räntekostnader	0	1
Summa	***362***	***397***

HB
BH
GK

Not 11, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	108 950	108 950
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	108 950	108 950
Ingående ackumulerad avskrivning	-5 840	-5 419
Årets avskrivning	-841	-421
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 681	-5 840
Utgående restvärde enligt plan	**102 269**	**103 110**
I utgående restvärde ingår mark med	*24 840*	*24 840*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	63 000	54 000
Taxeringsvärde mark	38 000	26 000
Summa	***101 000***	***80 000***

Not 12, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	76	0
Övriga fordringar	1	0
Summa	***78***	***0***

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Försäkringspremier	77	68
Förvaltning	16	0
Kabel-TV	12	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	34
Summa	***116***	***101***

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats 2019-12-31	Skuld 2019-12-31	Skuld 2018-12-31
SEB	2020-11-28	1,08 %	12 704	12 929
Danske Bank	2021-12-30	0,85 %	12 669	12 894
Danske Bank	2021-04-30	0,94 %	12 208	12 433
Summa			***37 581***	***38 256***

P.g.a. försenad inbetalning vid årsskiftet amorterades totalt 600 tkr istället för 900 tkr under 2019. För 2020 kommer den totala amorteringen därför att bli 1 200 tkr.

HB

BA

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Beräknat revisionsarvode	8	0
El	9	0
Förutbetalda avgifter/hyror	265	209
Uppvärmning	80	0
Utgiftsräntor	0	5
Vatten	15	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-1	119
Summa	***376***	***332***

Not 16, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	52 771	52 771
Summa	***52 771***	***52 771***

Underskrifter

Sollentuna, 2020 - 05 - 06

Ort och datum

Henrik Bodin
Ordförande

Birgitta Antoni
Sekreterare

Johan Broman
Ledamot

Östen Groth
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - 05 - 11

Staffan Lindqvist
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen Ekplantan
(769605-9117)

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Ekplantan för år 2019. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen samt för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att prova redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att:

- resultat- och balansräkning fastställes.
- resultatet behandlas enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.
- styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Möja 2020- 05 - 11

Staffan Lindquist
Av föreningen vald revisor

Soal ekonomi och revision AB Box 23 130 43 Möja