

Årsredovisning för

Brf Ekbacken nr 1

713600-0804

Räkenskapsåret
2019-01-01 – 2019-12-31

Innehållsförteckning	Sid
Förvaltningsberättelse	1
Förslag till behandling av årets resultat	6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Redovisnings- och värderingsprinciper	11
Noter till resultat- och balansräkning	12
Underskrifter	15
Revisionsberättelse	16
Budget /Utfall 2019, Budget 2020	
Underhållsplan	
Policy för finansiering av underhåll och investeringar	
Underhållsplanen i tabellform	
Valberedningens förslag till styrelse och revisorer	
Motioner	
Sammanställning av motionssvar	

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ekbacken nr 1, org nr 713600-0804, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet och ekonomiska förvaltning under räkenskapsåret 2019.

FÖRENINGENS VERKSAMHET

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 24 april 2019 haft följande sammansättning:

	Utsedd t o m föreningsstämma
Ledamöter:	
Göran Gårdlund, ordförande	2020
Henrik Berg von Linde	2020
Ingela Dragstedt Danielsson*	2021
Per Holmquist	2021
Eva Wählmark	2021
Suppleanter:	
Ingela Andersson*	2020
Magnus Calais	2020
Revisorer:	
Ragnvald Jonsson	2020
Jörgen Pohl, PwC Sverige	2020
Suppleanter:	
Thomas Köhler	2020
Henrik Moberg, PwC Sverige	2020

*) Ingela Dragstedt Danielsson och Ingela Andersson har av personliga skäl varit tvungna att lämna sina styrelseuppdrag under september 2019. En extra föreningsstämma hölls den 23 oktober 2019 varvid Agneta Lillieros (ledamot) och Monica Svendeborn (suppleant) valdes att ingå i styrelsen till och med föreningsstämman 2020.

Föreningen

Föreningen omfattar 192 bostadsrättslägenheter. 10 lägenheter är sammanbyggda så att de i praktiken utgör 5 stycken.

Föreningen hade vid årets slut 260 medlemmar. Under året har 11 överlåtelser ägt rum.

Föreningen förfogar över 160 garageplatser som kan upplåtas med hyresrätt. 2 platser var lediga för uthyrning vid slutet av året.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 april 2019. Därutöver hölls extra föreningsstämma den 23 oktober 2019.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden samt ett antal informella arbetsmöten.

Styrelsen har haft löpande kontakt med föreningens medlemmar bl a via telefon och e-post. Ett informationsmöte för alla medlemmar hölls den 23 oktober. Ekbladet, föreningens informationsblad, har utkommit med 5 nummer under 2019.

Fastigheten

Fastighetsskötsel

Fastighetsskötseln utförs av R.Gimströmer Fastighetsförvaltning AB med Robert Gimströmer som fastighetsskötare. Arbetsuppgifterna omfattar förutom fastighetsskötseln även trädgårdsskötsel samt viss plogning och skottnings. Under sin semester anställde Robert Gimströmer Hans Rosenlund som vikarierande fastighetsskötare.

Från och med 1 januari 2015 utförs trapphusstädningen av företaget "Rena Huset Bromma" AB.

Tilluftsfläktar

I tilluftsfläktarna till garage respektive trapphus har filtren bytts ut och fläktarna rengjorts.

OVK (Obligatorisk VentilationsKontroll)

Skyltar om godkänd OVK i lägenheter har tidigare satts upp i entréerna. OVK utförs vart tredje år i garagen och föreningslokalen, i lägenheterna vart sjätte år.

Vatten och värme

Undercentralerna servas årligen. Vid några tillfällen har styrdon och givare krånglat.

Vid senaste pumpservicen av pumpgruppen i B-husets souterräng 35-37 fick vi anmärkning på att det saknades kallvattenledning vilket är åtgärdat.

Energi

Armaturer i trapphusen byts till energisnåla LED armaturer allteftersom de behöver bytas. Ett aktivt arbete pågår i styrelsen med utvärdering av alternativa åtgärder avseende installation av system för värmeåtervinning ur ventilationsluft, av solpaneler och av bergvärme samt av gemensam el med individuell mätning (IMD-el). För närvarande görs bedömningen att styrelsen under 2020 ska kunna lägga fram sina rekommendationer till medlemmarna rörande vilka energibesparande investeringar föreningen ska göra.

Yttertak

Yttertaken inspekteras och rensas regelbundet från skräp och fågelbon av fastighetsskötaren. Besiktning av takens tätskikt gjordes senast 2018 och befanns då vara i gott skick. Takpappen beräknas ha en livslängd på 8-10 år innan det är dags för omläggning.

Fastighetsskötaren rengör regelbundet avluftningsrören till avloppen i kök och duschrum.

Fasad

Under hösten 2017 byttes samtliga köksfönster ut mot nya med 3-glas energiglas, kipp-drehfunktion för öppning/stängning och med ett U-värde 1,1 W/m² K.

Föreningen har ett generellt bygglov för inglasning av balkonger och uteplatser. Ansökan om tillstånd för inglasning ställs till styrelsen på avsedd blankett vilken finns på hemsidan.

Hissar

Hissarna har besiktigats av Hissbesiktningar AB. Vi fick en större anmärkning på defekter i hissablarna (partiellt trådbrott) på en hiss vilket har åtgärdats. Den s k frekvensstyrningen på hissen i port 35 havererade och har bytts. Det har varit många småfel på hissarna under året vilka har dragit en del kostnader.

Brandsyn och brandsäkerhet

Under 2010 inledde föreningen ett eget systematiskt brandskyddsarbete. Protokollförd brandsyn genomfördes under april 2018 av ledamot av styrelsen och fastighetsskötaren. Alla rökluckor har funktionskontrollerats.

Fem förrådsdörrar i B-huset och en i A-huset har försetts med nya dörrstängare.

Lägenhetsbesiktningar

Vid lägenhetsbranden i december 2015 upptäcktes brister i brandtätningen vid genomföringar mot schakt i framför allt renoverade kök. Vid de stadgeenliga lägenhetsbesiktningarna riktas därför fokus mot kontroll av tätningar vid kanal- och rör genomföringar till ventilationsschakt i kök och duschrum. Vid eventuella brister åtgärdas dessa med brandtätningssmassa. Vid besiktningarna i B-huset under våren 2017 konstaterades att inga lägenheter uppvisar brister i tätning. Lägenhetsbesiktningar har utförts i hela A-huset under 2018. Under 2020 ska alla lägenheter i B-huset besiktigas.

Garage

I februari besiktigades portarna av KIWA och båda garagen är nu godkända. Garagen städades i maj, denna gång med städmaskin med mycket bra resultat och till ca halva kostnaden jämfört med tidigare högtrycksspolning.

Våra gamla oljeavskiljare vilka bl a tar hand om vatten från tvättplatserna är inte godkända enligt dagens standard. Arbete pågår med att hitta bästa möjliga lösning.

Skyddsrum

Lagstadgad besiktning av våra skyddsrum har genomförts. En del anmärkningar kom fram, bl a på golvbrunnar. Fastighetsskötaren har åtgärdat anmärkningarna och skyddsrummen är numera godkända. Nästa besiktning om 10 år.

Tvättstugor

Fullservice av tvättstugornas tvätt- och torkutrustning utförs av fastighetsskötaren två gånger per år. Samtliga armaturer är bytta till LED armaturer.

Avloppsrör

Vi har haft ett antal stopp i avloppen, en del orsakade av igensatta avloppsrör och andra orsakade av de boende själva. I december uppstod ett allvarligt läckage ovan innertaket i en lägenhet i LB 37. Reparationer genomfördes under jan-feb 2020. Med anledning av skadan utreder styrelsen med extern kompetens hur och när ett framtida stambyte skall genomföras.

Säkerhet

Efter att vi haft 7 st lägenhetsinbrott 2018 så initierade styrelsen en säkerhetskampanj som löpte vidare in i 2019. Kampanjen syftade till att förstärka medlemmarnas skydd mot inbrott genom att investera i säkerhetsdörrar, vredkåpor, säkerhetsbrevlådor samt larm. Vi kunde förhandla oss till förmånliga priser för våra medlemmar hos företaget Lidingö Lås & Larm och kampanjen måste anses som mycket framgångsrik. Under 2019 har vi dock haft 3 stycken lägenhetsinbrott så alla medlemmars ansträngningar att skydda sina lägenheter måste fortsätta. Vi har även investerat i brytskydd på flertalet entréportar.

Grannsamverkan

Efter ett styrelsebeslut i december 2018 initierades Grannsamverkan i föreningen i januari 2019. Ett kontaktombud finns för varje trappuppgång och namnet är anslaget i entréerna. Ett huvudkontaktombud finns också för varje fastighet. Gunilla Leijonhielm är sammankallande för hela gruppen och Monica Svendeborn är styrelsens kontaktperson. Dessa är också föreningens kontakter för kommunpolisens arbete med Grannsamverkan, t ex för spridande av material, information och rådgivning.

Våra fastigheter är nu skyltade om Grannsamverkan. Kontaktombuden genomförde också en trygghetsvandring under början av 2019 vilken resulterade i ett antal förbättringsförslag, framförallt på belysningen runt fastigheterna. Förslagen hanterades av styrelsen under hösten och förbättringar av befintlig belysning på sjösidan samt vid ingångarna till 33:an är beslutade.

Ekonomi

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av HSB Stockholm under 2019. Föreningens fastighetslån ligger kvar i Swedbank. 2018 beslutade styrelsen att övergå till den s k K3 redovisningen. Under 2019 visade det sig dock att det kunde innebära vissa nackdelar för föreningen varför styrelsen beslutade att tills vidare kvarstå vid K2 redovisning. För avskrivningarna 2019 gäller sålunda som tidigare regelverket K2.

Växtligheten

Mark som tillhör Lidingö stad

Föreningen har fortlöpande haft kontakt med Lidingö Stad angående växtligheten på Stadens mark för att finna en avvägning mellan naturvårdsintressen och medlemmarnas önskemål om en bra boendemiljö. Rundvandringar har därför genomförts inför Föreningens vår- och höststädningar med chefen för Naturvård, Lidingö, och resulterat i en överenskommelse om vad Staden respektive Föreningen gör. Vid höstens informations-möte meddelades att Staden fortsätter med slyröjning på sjösidan sommaren 2020. Fram till dess kan vi röja sly mellan våra hus och fram till strandpromenaden. Vi beskär inga träd på Stadens mark men Staden skulle tagit bort vissa ekgrenar som riskerar att falla nära våra hus, ett arbete som får återupptas 2020 pga de hårda vindar som rått.

Mark som tillhör bostadsrättsföreningen

Trädgårdsarbetet har som tidigare år skötts av fastighetsskötaren Robert Gimströmer. Förutom sedvanlig rensning och viss plantering av kompletterande växter har körsbärsträden vid A-huset beskurits. Vi har beställt upprustning av trappen från A-hus till strandpromenad och infartsstolpe till A-huset. Vid B-husets parkering har schersminerna beskurits för att underlätta sökning av läcka mot garagets vägg.

Städdagar genomfördes den 13 april och 26 oktober med verkligt goda resultat. De containrar som beställts för trädgårdsavfallet fylldes vid båda tillfällena. Styrelsen tackar alla entusiastiska deltagare och ser fram emot årets gemensamma trädgårdsarbete.

Miljöarbete

Miljöarbetet pågår fortsatt med stöd av vår Miljöpolicy. Under 2019 har vi arbetat vidare med att minska vår miljöbelastning främst inom områdena energi- och fastighetsdrift (se avsnittet Fastigheten ovan).

Vi har följt våra rutiner för miljövänliga inköp och kontrollerat att miljöhänsyn tas vid nya beställningar.

Vårt matavfall hämtas numera utan kostnad av Lidingö Stad.

Fritidskommittén

Runt 95 personer kom till stämman den 24 april och många stannade för att mingla och lät sig väl smaka av buffén, där det serverades kycklingspett, brietårta och lite annat småplock till vin och vatten.

Många anslöt till vårstädningen den 13 april och höststädningen den 26 oktober. Både kaffesugna och de lite frusna trädgårdsarbetarna kom till 33:an för att äta sig mätta på varmkorv, kaffe o smörgås. Det serverades även hembakade sockerkakor till kaffet.

Närmare 75 personer kom till adventskaffet den 3 december, frestades med glögg och lotterier. Margaretha Jonsson, Agneta Lillieros och Lola Wolff vann vinstkorgarna i de tre lotterierna.

Organiserad verksamhet arrangeras i 33:ans lokaler för föreningens medlemmar. Vilket omfattar motionsgymnastik/måndagar, mjukgympa/torsdagar, bridge/torsdagar samt bokklubben som träffas första tisdagen i månaden.

Läs om aktiviteterna i 33:an på aktivitetsbladet i hissar och anslagstavlor.

Till alla aktiviteter är naturligtvis både herrar och damer hjärtligt välkomna.

För allas kännedom finns en hjärtstartare i 33:an, uppsatt på väggen i hallen.

Hjärtstartaren skänktes av föreningsmedlemmen Gun Goldberg 2018.

Under våren 2019 gavs några informationsträffar speciellt för gympamedlemmar. (Fritidskommittén ombesörjer kontroll av batterier.)

Ingrid Lindgren, Inga Reistad och Sigyn Sundström har under 2019 ansvarat för fritidskommitténs arbete.

Styrelsens förslag till behandling av resultatet

Balanserat resultat	-3 842 080
Årets resultat	1 657
Reservering till underhållsfond	- 786 000
I anspråktagande av underhållsfond	478 000
Summa till stämmans förfogande	-4 148.423

Stämman har att ta ställning till:
Balanseras i ny räkning -4 148 423

I övrigt framgår årets resultat jämte föreningens ekonomiska ställning av efterföljande resultat- och balansräkning

Bostadsrättsföreningen Ekbacken nr 1

Resulträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	7 210 274	7 228 097
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-6 108 713	-6 072 242
Övriga externa kostnader	Not 3	-265 861	-235 639
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-302 454	-313 715
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-461 823	-460 296
Summa rörelsekostnader		-7 138 852	-7 081 891
Rörelseresultat		71 422	146 205
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	1 806	367
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-71 572	-55 032
Summa finansiella poster		-69 766	-54 665
Årets resultat		1 657	91 540

Bostadsrättsföreningen Ekbacken nr 1

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	42 758 750	43 168 834
Inventarier och maskiner	Not 8	126 690	178 429
		<u>42 885 440</u>	<u>43 347 263</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	5 000	5 000
		<u>5 000</u>	<u>5 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>42 890 440</u>	<u>43 352 263</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	7 529
Övriga fordringar	Not 10	2 256 602	634 809
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	198 140	188 579
		<u>2 454 742</u>	<u>830 917</u>
Kassa och bank	Not 12	589 324	1 384 136
Summa omsättningstillgångar		<u>3 044 066</u>	<u>2 215 054</u>
Summa tillgångar		<u>45 934 506</u>	<u>45 567 317</u>

Bostadsrättsföreningen Ekbacken nr 1

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	40 246 470	40 246 470
Yttre underhållsfond	1 141 799	833 799
	<u>41 388 269</u>	<u>41 080 269</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-4 150 080	-3 933 620
Årets resultat	1 657	91 540
	<u>-4 148 423</u>	<u>-3 842 080</u>
Summa eget kapital	<u>37 239 846</u>	<u>37 238 189</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>6 487 138</u>	<u>6 487 138</u>
	6 487 138	6 487 138
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	644 154	437 849
Skatteskulder	10 556	23 528
Övriga skulder	Not 14 87 433	367
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 <u>1 465 379</u>	<u>1 380 246</u>
	2 207 522	1 841 990
Summa skulder	<u>8 694 660</u>	<u>8 329 128</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>45 934 506</u>	<u>45 567 317</u>

Bostadsrättsföreningen Ekbacken nr 1

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 657	91 540
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	461 823	460 296
Kassaflöde från löpande verksamhet	463 480	551 836
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-104 662	-12 320
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	365 532	221 452
Kassaflöde från löpande verksamhet	724 350	760 968
Investeringsverksamhet		
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-110 307
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-110 307
Årets kassaflöde	724 350	650 661
Likvida medel vid årets början	2 015 048	1 364 388
Likvida medel vid årets slut	2 739 399	2 015 048

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Bostadsrättsföreningen Ekbacken nr 1

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,88 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 100 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av med 6,25 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 3,5 % på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen Ekbacken nr 1

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	6 095 484	6 098 133
Hyror	728 253	711 275
Bredband	366 048	366 212
Övriga intäkter	28 719	65 690
Bruttoomsättning	<u>7 218 504</u>	<u>7 241 310</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-8 230	-13 213
	7 210 274	7 228 097
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 228 935	1 300 301
Reparationer	392 221	414 310
El	323 450	339 639
Uppvärmning	2 158 107	2 292 187
Vatten	322 485	241 784
Sophämtning	226 035	224 695
Fastighetsförsäkring	157 757	163 987
Kabel-TV och bredband	383 952	371 486
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	256 122	248 682
Förvaltningsarvoden	156 856	230 651
Övriga driftkostnader	25 263	-480
Planerat underhåll	477 530	245 001
	<u>6 108 713</u>	<u>6 072 242</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	31 400	27 075
Förbrukningsinventarier och varuinköp	91 908	67 610
Administrationskostnader	72 154	81 878
Extern revision	33 094	44 744
Konsultkostnader	27 875	0
Medlemsavgifter	9 430	14 332
	<u>265 861</u>	<u>235 639</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	230 000	230 000
Revisionsarvode	15 000	15 000
Övriga arvoden	15 000	15 000
Löner och övriga ersättningar	0	6 653
Sociala avgifter	42 112	46 862
Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
Övriga personalkostnader	142	0
	<u>302 454</u>	<u>313 715</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	0	302
Övriga ränteintäkter	1 806	65
	<u>1 806</u>	<u>367</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	67 242	46 062
Övriga räntekostnader	4 330	8 970
	<u>71 572</u>	<u>55 032</u>

Bostadsrättsföreningen Ekbacken nr 1

Noter		2019-12-31	2018-12-31
Not 7	Byggnader och mark		
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	50 721 703	50 721 703
	Ingående anskaffningsvärde mark	5 400 000	5 400 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 121 703	56 121 703
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar	-12 952 869	-12 542 853
	Årets avskrivningar	-410 084	-410 016
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 362 953	-12 952 869
	Utgående redovisat värde	42 758 750	43 168 834
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	171 000 000	153 000 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	125 000 000	96 000 000
	Summa taxeringsvärde	296 000 000	249 000 000
Not 8	Inventarier och maskiner		
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	1 699 933	1 589 626
	Årets investeringar	0	110 307
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 699 933	1 699 933
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar	-1 521 504	-1 471 224
	Årets avskrivningar	-51 739	-50 280
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 573 243	-1 521 504
	Bokfört värde	126 690	178 429
Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Ingående anskaffningsvärde	5 000	5 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 000	5 000
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar		
	Skattekonto	106 160	3 897
	Avräkningskonto HSB Stockholm	2 150 075	630 912
	Övriga fordringar	367	0
		2 256 602	634 809

GUG 11

Bostadsrättsföreningen Ekbacken nr 1

Noter		2019-12-31	2018-12-31
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetalda kostnader	198 140	188 579
		198 140	188 579
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12	Kassa och bank		
	Handkassa	833	3 909
	SBAB	502 020	500 302
	Övriga bankkonton	86 471	879 925
		589 324	1 384 136
Not 13	Skulder till kreditinstitut		
		Ränteändr	Nästa års
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta
		dag	Belopp
			Nästa års
			amortering
	Swedbank hypotek	2855450355	1,07%
		2020-01-28	6 487 138
			6 487 138
			0
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		6 487 138
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		6 487 138
	Ställda säkerheter		
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	35 160 000	35 160 000
Not 14	Övriga skulder		
	Källskatt	78 020	0
	Övriga kortfristiga skulder	9 413	367
		87 433	367
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Upplupna räntekostnader	12 283	7 075
	Förutbetalda hyror och avgifter	649 282	630 545
	Övriga upplupna kostnader	803 814	742 626
		1 465 379	1 380 246
	Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.		
Not 16	Väsentliga händelser efter årets slut		
	Byte har skett av en liggande stam under våren i LB 37 och ytterligare en liggande stam kräver byte i LB 35. Övrigt behov av stamreovering analyseras med hjälp av extern expertis och resultatet kommer att föreligga under våren 2020.		

GwG

P

Bostadsrättsföreningen Ekbacken nr 1

Noter

2019-12-31 2018-12-31

Stockholm, den



Göran Gårdlund



Per Holmquist



Agneta Lillieros



Henrik Berg von Linde

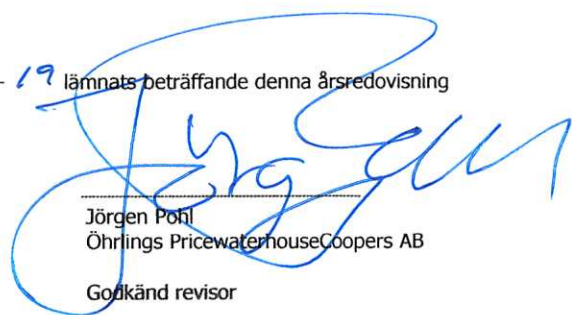


Eva Wählmark

Vår revisionsberättelse har ^{2020-03 - 19} lämnats beträffande denna årsredovisning



Ragnvald Jonsson



Jörgen Pohl
Öhrnings PricewaterhouseCoopers AB

Av föreningen vald revisor

Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ekbacken nr 1, org.nr 713600-0804

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ekbacken nr 1 för år 2019.

Enligt min 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den kvalificerade revisorns ansvar samt Den icke-kvalificerade revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som kvalificerad revisor har fullgjort mitt 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 på fel.

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.

Den kvalificerade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 på fel. 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 fel 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- Identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Den icke-kvalificerade revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Ekbacken nr 1 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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. Jag som kvalificerad revisor har fullgjort mitt 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.

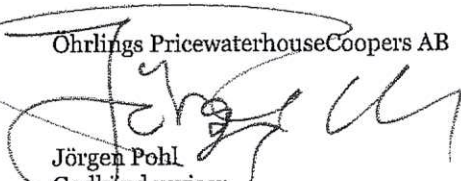
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 den kvalificerade revisorn 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 den kvalificerade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Täby den 19 mars 2020

Ohrlings PricewaterhouseCoopers AB

Jörgen Pohl
Godkänd revisor

Lidingö den mars 2020


Ragnvald Jonsson
Föreningsvald revisor