

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ekbacken nr 1, org nr 713600-0804, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet och ekonomiska förvaltning under räkenskapsåret 2020.

## FÖRENINGENS VERKSAMHET

### Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 24 juni 2020 haft följande sammansättning:

	Utsedd t o m föreningsstämma
Ledamöter:	
Bo Forsberg, ordförande	2021
Henrik Berg von Linde	2022
Per Holmquist	2021
Ann-Christine Montalvo	2022
Monica Svendeborn	2021
Suppleanter:	
Tomas Berggren	2021
Terje Reistad	2021
Revisorer:	
Ragnvald Jonsson	2021
Mats Blomgren, PwC Sverige	2021
Suppleanter:	
Thomas Köhler	2021
Henrik Moberg, PwC Sverige	2021

### Föreningen

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

Föreningen hade vid årets slut 252 medlemmar. Under året har 11 överlåtelse ägt rum.

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

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 juni 2020 med poströstning utan fysisk närvaro. Därutöver hölls extra föreningsstämma den 9 december 2020, även denna med poströstning utan fysisk närvaro.

Styrelsen har under året hållit 18 protokollförda sammanträden samt ett antal informella arbetsmöten.

Styrelsen har haft löpande kontakt med föreningens medlemmar bl a via telefon och e-post. Planerade informationsmöten har inte kunnat hållas på grund av rådande coronapandemi.

Ekbladet, föreningens informationsblad, har utkommit med 12 nummer under 2020.

BT  
MB

## Fastigheten – drift och underhåll verksamhetsåret 2020

Anm: Nedanstående tidsangivelser kan komma att påverkas av Corona-pandemin.

### Fastighetsskötsel

Fastighetsskötseln utförs av R. Gimströmer Fastighetsförvaltning AB med Robert Gimströmer som fastighetsskötare på heltid. Arbetsuppgifterna omfattar förutom fastighetsskötseln även trädgårdsskötsel samt viss plogning och skottning. 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.

### Brandsäkerhet

Under 2010 inledde föreningen ett systematiskt brandskyddsarbete. Protokollförd brandsyn 2018 följdes upp 2020. Ett antal dörrstängare har bytts ut, trapphusens alla rökluckor har funktionskontrollerats och i garagen har flertalet pulversläckare bytts ut.

### Lägenheter

Lägenhetsbesiktningar utförs stadgeenligt växelvis vartannat år i A- respektive B-huset, senast genomförda 2018 resp. 2017. Uppehåll har därefter skett till följd av bland annat Coronapandemin. Inför kommande stamrening planeras besiktningar under 2021 och 2022.

Vattenskador december 2019 och januari 2020 i lägenhet 203 på grund av läckande avloppsstam har åtgärdats och lägenheten har reparerats.

### Skydd mot inbrott

Efter 7 lägenhetsinbrott 2018 och ytterligare inbrott 2019 initierade styrelsen en kampanj med syfte ökat skydd mot inbrott genom att medlemmarna skulle investera i säkerhetsdörrar, vredkåpor, säkerhetsbrevlådor samt larm. Efter upphandling valdes Lidingö Lås & Larm för leverans och montage av Daloc säkerhetsdörr. 40 lägenhetsinnehavare utnyttjade erbjudandet. Ett fåtal äldre lägenhetsdörrar av trä återstår.

### Energi

Energideklaration görs vart tionde år, senast utfört 2019. Ett aktivt arbete pågår i styrelsen med utvärdering av alternativa åtgärder avseende installation av system för värmeåtervinning ur ventilationsluft, av bergvärme och av solceller, samt av gemensam el med individuell mätning (IMD-el). För närvarande görs bedömningen att styrelsen under 2021 ska kunna lägga fram rekommendationer till medlemmarna rörande vilka energibesparande investeringar föreningen ska göra.

### Yttertak

Yttertaken inspekteras och rensas regelbundet från skräp och fågelbon av fastighetsskötaren. Besiktning av 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 för kök/dusch respektive badrum.

### Fasader

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/m<sup>2</sup> 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.

Markiser för balkonger och uteplatser tillåts med markisväv i en enhetlig kulör (grå), som förmedlas av fastighetsskötaren.

### **Garage**

Garagen städas årligen i maj månad; under 2020 utfört med städmaskin med mycket bra resultat.

Garageportarna skall inspekteras vartannat år, senast utfört 2019. Nya hängrullar monterades 2020 på A-garagets port.

Garagens oljeavskiljare är inte godkända enligt dagens standard. I avvaktan på fastställande i hyresnämnden av stämmobeslut att avveckla tvättplatserna är dessa avstängda. Förbättrad ljusmiljö genom byte till rörelsestyrda belysningsarmaturer och vitmålning av tak planeras till 2021.

Vattenläckage på ett antal ställen i de två garagen hålls under uppsikt och kommer i några fall att åtgärdas under 2021, samt i övrigt att åtgärdas efter genomförd, planerad stamreovering.

### **Skyddsrum**

Skyddsrummen besiktigades 2019 och är efter åtgärder avseende golvbrunnarna godkända. Nästa besiktning 2029.

### **Tvättstugor**

Fullservice av tvättstugornas tvätt- och torkutrustning utförs av fastighetsskötaren två gånger per år. Samtliga belysningsarmaturer har bytts till LED-armaturer. Vitvaror byts efter hand när de inte bedöms värda att reparera.

### **Fritidslokalen 33:an**

Kökets inredning har reparerats och målats och ny LED-belysning installerats.

### **Avloppsstammar**

Efter inträffade skador på avloppsstammarna under åren 2018 - 2020 har styrelsen med anlitande av HSB Strategisk Förvaltning tagit fram ett beslutsunderlag för stamreovering av föreningens två byggnader. Styrelsen fortsätter arbetet vintern och våren 2021 med att finna bästa tekniska lösningar. Planen är att efter sommaren 2021 ha en utförlig broschyr framtagen och genomföra information i grupper med möjlighet till enskild rådgivning, samt att därefter hålla extra stämma. Stamreoveringen beräknas starta första halvåret 2022. Efter cirka ett år kommer därvid B-huset vara klart, varefter fortsättning sker med A-huset.

Ett läckande dagvattenrör i A-garaget har under 2020 bytts ut.

Pumpgropen i B-husets plan 02 servas årligen.

### **Vatten och värme**

Undercentralerna för fjärrvärme servas årligen. Tekniken för reglering av vatten och värme styrs av fastighetsskötaren. De två undercentralerna är från 1996 och har fortlöpande underhållits, men har i princip uppnått sin tekniska livslängd. Byte av undercentraler kommer att samordnas med genomförande av energisparåtgärder.

### **Luft och styr**

OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) utförs vart 3:e år i garagen och föreningslokalen (senast utfört 2019), samt i lägenheterna vart 6:e år (senast utfört 2015). Skyltar om godkänd OVK för lägenheterna finns anslagna i entréerna.

BF  
1B

Tilluftsfläktar för trapphus/korridorer samt till- och frånluftsfläktar i garagen rengörs och filter byts varje år genom fastighetsskötaren. Samtliga fläktar genomgår service och funktionsgenomgång årligen.

Frånluftsfläktarna på taken är installerade 1997/98 och tillverkas inte längre. Fläktarna byts successivt ut när de inte längre kan repareras. Byte av fläktarna ingår i eventuell installation av frånluftsåtervinning.

Fläktar för radonsug vid A-husets gavlar hålls under uppsikt vid fastighetsskötarens veckoronder.

#### **El, tele, data**

Belysningsarmaturerna på trapphusplanen byts under hand ut till nya rörelsestyrda LED-armaturer när de befintliga armaturerna fallerar. Vid utgången av 2020 hade 24 armaturer av totalt 130 st bytts ut.

Ett nytt 2-årsavtal med Com Hem ger fr.o.m. april 2021 bredband med ökad hastighet till 250 Mbit/s med kommande möjlighet till ytterligare ökad hastighet.

#### **Hissar**

Hissarna besiktigas årligen. Hissarna är ombyggda 2005 och livslängden för hissarnas elektronik är drygt 15 år. För att undvika lång stilleståndstid har föreningen under 2020 köpt in en ny frekvensomvandlare som reserv.

#### **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 och dessa är föreningens kontakter för kommunpolisens arbete med Grannsamverkan, t ex för spridande av material, information och rådgivning. Terje Reistad är styrelsens kontaktperson med Grannsamverkansgruppen.

Våra byggnader är skyltade med Grannsamverkan. Förbättringar av belysningen, framförallt på sjösidan, är genomförda under 2020. Belysningsstolparna är omriktade och har starkare ljuskällor. Nya armaturer är uppsatta på väggen vid nedre ingången till 33an. Väggen vid 33ans entré/infarten till B-huset är nu belyst. Önskad förbättring av föreningens belysning vid parkeringarna innebär sannolikt byte av hela armaturerna och finns på styrelsens "att göra"-lista.

#### **Ekonomi**

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av HSB Stockholm under 2020. Föreningens fastighetslån ligger kvar i SEB.

För avskrivningarna 2020 gäller som tidigare regelverket K2.

#### **Utemiljö**

Föreningen har löpande kontakt med markförvaltaren på Lidingö Stad för att bli en väga naturvårdsintressena mot våra önskemål om en bra boendemiljö. Under hösten lät Lidingö Stad genomföra gallring och slyröjning och vid städdagen plockade vi kvistar och grenar och fyllde vår container med trädgårdsavfall. Vi är glada och nöjda med resultatet och med att

Vi har planerat upprustning av trappen mellan A-huset och sjöpromenaden och även betongmuren vid infarten till A-huset. Dessa arbeten har tyvärr blivit försenade men vi räknar med att det ska bli klart under 2021.

Två städdagar har genomförts under 2020, vecka 16 och vecka 43. På grund av pandemin blev arbetet utsträckt under flera dagar. Många deltog och vi fyllde vid bägge tillfällena en stor container med trädgårdsavfall. Bland mycket annat klippte vi ner schersminerna vid infarten till B-huset.

Trädgårdsarbetet sköts huvudsakligen av vår fastighetsskötare Robert Gimströmer. Under året har vi dock utsett en trädgårdsgrupp för att avlasta fastighetsskötaren och även planera och leda arbetet under våra städdagar.

Trädgårdsgruppen består av Eva Wåhlmark, Maria Ekvall och Steve Danielsson.

## **Fritidskommittén**

Året 2020 blev ett mycket speciellt år med en Corona-pandemi som ett lock över alla aktiviteter.

Ingen stämma och inget adventskaffe, men däremot en uppfriskande höststädning den 24 oktober. Vädret var inte på topp, men många (35 - 40 st) vågade sig ut ändå.

Vi hade korvservering både inne i lokalen och utanför under parasoll. Kaffe och hembakade sockerkakor serverades inomhus för den som önskade.

Vårstädning skedde under några dagar omkring den 18 april. Det var i början av Coronan så det blev ingen servering i 33:an.

Den organiserade verksamheten i 33:ans lokaler har fått ställas in efter hand.

Under våren spelade man bridge med ansiktsvisir och nya kortlekar varje gång, men efter hand ställdes bridgeträffarna in. Ingen bridge under hösten.

Bokklubben har fortsatt, mer eller mindre som vanligt, men övergått till digitalt via Zoom.

Motionsgympan ställdes in redan under vårterminen.

Mjukgympan var igång hela året. Eftersom vi bara var 8 deltagare, utfördes övningarna med minst 2 meters mellanrum. För säkerhets skull är den inställd i vår.

En rolig händelse: vid första gympan hade lokalen blivit trippelbokad, men det löste sig för oss. Tvättstugan var ledig, så gympapasset blev där istället!

Bokklubben är den enda aktiviteten som är i gång under våren. Men så fort Coronan tillåter startar vi aktiviteterna igen.

Sedan i somras har vi ett alldeles nymålat och fint kök i 33:an och även helt ny belysning. Vi i fritidskommittén är verkligen nöjda och glada!

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

Ingrid Lindgren, Inga Reistad och Sigyn Sundström har under 2020 ansvarat för fritidskommitténs arbete.

BF MB

**Förändring eget kapital**

	<b>Insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Yttre uh fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	34 066 932	6 179 538	1 141 799	-4 150 080	1 657
Reservering till fond 2020			801 000	-801 000	
anspråkstagande av fond 2020			-484 446	484 446	
Balanserad i ny räkning				1 657	-1 657
Årets resultat					567 736
Belopp vid årets slut	34 066 932	6 179 538	1 458 353	-4 464 977	567 736

**Styrelsens förslag till behandling av resultatet**

Balanserat resultat	-4 148 423
Årets resultat	567 736
Reservering till underhållsfond	-801 000
I anspråkstagande av underhållsfond	484 446
<u>Summa till stämmans föfogande</u>	<u>-3 897 241</u>

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning -3 897 241

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



**Bostadsrättsföreningen Ekbacken nr 1**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	7 621 001	7 210 274
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-6 061 327	-6 108 713
Övriga externa kostnader	Not 3	-211 772	-265 861
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-264 784	-302 454
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-456 950	-461 823
Summa rörelsekostnader		-6 994 833	-7 138 852
<b>Rörelseresultat</b>		<b>626 167</b>	<b>71 422</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 785	1 806
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-61 217	-71 572
Summa finansiella poster		-58 431	-69 766
<b>Årets resultat</b>		<b>567 736</b>	<b>1 657</b>

Handwritten signature and initials in blue ink, located in the bottom right corner of the page.

**Bostadsrättsföreningen Ekbacken nr 1****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 42 348 667 42 758 750

Inventarier och maskiner

Not 8 79 824 126 690

42 428 491 42 885 440

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9 5 000 5 000

5 000 5 000

Summa anläggningstillgångar

42 433 491 42 890 440

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

Not 10 2 595 065 2 256 602

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 247 184 198 140

2 842 250 2 454 742

Kassa och bank

Not 12 608 771 589 324

Summa omsättningstillgångar

3 451 021 3 044 066

**Summa tillgångar****45 884 512 45 934 506**

BF

MB



**Bostadsrättsföreningen Ekbacken nr 1****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

Yttre underhållsfond

40 246 470

40 246 470

1 458 353

1 141 799

41 704 823

41 388 269

*Ansamlad förlust*

Balanserat resultat

Årets resultat

-4 464 977

-4 150 080

567 736

1 657

-3 897 241

-4 148 423

Summa eget kapital

37 807 582

37 239 846

**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

0

6 487 138

0

6 487 138

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

6 387 138

0

Leverantörsskulder

291 458

644 154

Skatteskulder

15 049

10 556

Övriga skulder

Not 15

2 975

87 433

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

1 380 309

1 465 379

8 076 929

2 207 522

Summa skulder

8 076 929

8 694 660

**Summa eget kapital och skulder****45 884 512****45 934 506**

BF

1B

**Bostadsrättsföreningen Ekbacken nr 1**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	567 736	1 657
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	456 950	461 823
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 024 686</u>	<u>463 480</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	32 735	-104 662
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-517 731</u>	<u>365 533</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	539 689	724 351
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	<u>-100 000</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-100 000	0
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>439 689</b>	<b>724 351</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 739 399</b>	<b>2 015 048</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 179 088</b>	<b>2 739 399</b>

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.

#### **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. Med nuvarande avskrivningstakt beräknas byggnaden vara helt avskriven om 90 år.

Övriga komponenter skrivs av linjärt. Under året har komponenterna skrivits av med 0,6 % av anskaffningsvärdet.

#### **Avskrivning inventarier och maskiner**

Avskrivning sker med 2,8 % av anskaffningskostnaden.

#### **Klassificering av skulder till kreditinstitut**

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

#### **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/fastighetskatt**

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet.

#### **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.

BF MB

**Bostadsrättsföreningen Ekbacken nr 1**

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Not 1      Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	6 487 808	6 095 484
Hyror	719 496	728 253
Bredband	365 392	366 048
Övriga intäkter	60 595	28 719
Bruttoomsättning	<u>7 633 291</u>	<u>7 218 504</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-12 290	-8 230
	<b>7 621 001</b>	<b>7 210 274</b>
<b>Not 2      Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 244 923	1 228 935
Reparationer	513 930	392 221
El	256 510	323 450
Uppvärmning	2 048 848	2 158 107
Vatten	320 999	322 485
Sophämtning	149 296	226 035
Fastighetsförsäkring	165 557	157 757
Kabel-TV och bredband	390 672	383 952
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	265 794	256 122
Förvaltningsarvoden	174 125	156 856
Övriga driftkostnader	46 227	25 263
Planerat underhåll	484 446	477 530
	<b>6 061 327</b>	<b>6 108 713</b>
<b>Not 3      Övriga externa kostnader</b>		
Bevakningskostnader	8 981	31 400
Förbrukningsinventarier och varuinköp	67 215	91 908
Administrationskostnader	72 969	72 154
Extern revision	29 000	33 094
Konsultkostnader	19 643	27 875
Medlemsavgifter	13 964	9 430
	<b>211 772</b>	<b>265 861</b>
<b>Not 4      Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	230 000	230 000
Revisionsarvode	15 000	15 000
Övriga arvoden	15 000	15 000
Sociala avgifter	4 022	42 112
Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
Övriga personalkostnader	563	142
	<b>264 784</b>	<b>302 454</b>
<b>Not 5      Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 279	0
Övriga ränteintäkter	1 506	1 806
	<b>2 785</b>	<b>1 806</b>
<b>Not 6      Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	56 652	67 242
Övriga räntekostnader	4 565	4 330
	<b>61 217</b>	<b>71 572</b>

BF

MB

## Bostadsrättsföreningen Ekbacken nr 1

Noter	2020-12-31	2019-12-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	50 721 703	50 721 703
Ingående anskaffningsvärde mark	5 400 000	5 400 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>56 121 703</b>	<b>56 121 703</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-13 362 953	-12 952 869
Årets avskrivningar	-410 084	-410 084
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-13 773 036</b>	<b>-13 362 953</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>42 348 667</b>	<b>42 758 750</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	171 000 000	171 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	125 000 000	125 000 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>296 000 000</b>	<b>296 000 000</b>
<b>Not 8 Inventarier och maskiner</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	1 699 932	1 699 932
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 699 932</b>	<b>1 699 932</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-1 573 242	-1 521 503
Årets avskrivningar	-46 866	-51 739
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 620 108</b>	<b>-1 573 242</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>79 824</b>	<b>126 690</b>
<b>Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	5 000	5 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	24 748	106 160
Avräkningskonto HSB Stockholm	2 570 317	2 150 075
Övriga fordringar	0	367
	<b>2 595 065</b>	<b>2 256 602</b>
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	247 184	198 140
	<b>247 184</b>	<b>198 140</b>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
<b>Not 12 Kassa och bank</b>		
Handkassa	7 407	833
SBAB	503 526	502 020
Övriga bankkonton	97 839	86 471
	<b>608 771</b>	<b>589 324</b>

BF

B

**Bostadsrättsföreningen Ekbacken nr 1**

Noter		2020-12-31	2019-12-31
<b>Not 13 Skulder till kreditinstitut</b>			
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag
SEB	44330776	0,70%	2021-04-28
		Belopp	Nästa års amortering
		6 387 138	500 000
		6 387 138	500 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till			3 887 138
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>0</b>
Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.			
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		35 160 000	35 160 000
<b>Not 14 Skulder till kreditinstitut</b>			
Kortfristig del av långfristig skuld		6 387 138	0
		<b>6 387 138</b>	<b>0</b>
<b>Not 15 Övriga skulder</b>			
Källskatt		0	78 020
Övriga kortfristiga skulder		2 975	9 413
		<b>2 975</b>	<b>87 433</b>
<b>Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>			
Upplupna räntekostnader		0	12 283
Förutbetalda hyror och avgifter		698 865	649 282
Övriga upplupna kostnader		681 444	803 814
		<b>1 380 309</b>	<b>1 465 379</b>

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

BF

13

**Bostadsrättsföreningen Ekbacken nr 1**

**Noter**

**2020-12-31 2019-12-31**

**Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut


Stockholm, den 2021-03-02

  
Ann-Christine Montalvo

  
Bo Forsberg

  
Henrik Berg von Linde

  
Monica Birgitta Svendeborn

  
Per Holmquist

Vår revisionsberättelse har 2021-05-17 lämnats beträffande denna årsredovisning

  
Ragnvald Jonsson

Av föreningen vald revisor

  
Mats Blomgren

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

# Revisionsberättelse

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

---

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ekbacken nr 1 för år 2020.

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 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 för föreningen.

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Intern revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Jag som auktoriserad 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.

D/B



### *Den auktoriserade 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 de 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.

13

## 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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandla den ansamlade 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 *Revisorernas ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad 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.

### Revisorernas 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 auktoriserade 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 auktoriserade 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 överträdelse 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 2021-05-17



Mats Blomgren  
Auktoriserad revisor



Ragnvald Jonsson  
Föreningsvald revisor