

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ekbacken nr 1

Org.nr: 713600-0804

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ekbacken nr 1, org nr 713600-0804, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet och ekonomiska förvaltning under räkenskapsåret 2021.

FÖRENINGENS VERKSAMHET

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 8 juni 2021 haft följande sammansättning:

	Utsedd t o m
Ledamöter:	föreningsstämma
Bo Forsberg, ordförande	2022
Tomas Berggren	2023
Henrik Berg von Linde	2022
Ann-Christine Montalvo	2022
Monica Svendeborn	2023
Suppleanter	
Terje Reistad	2022
Katarina Hillelson/vakant*	2022

*) Katarina Hillelson valde att lämna sin plats i oktoberber 2021. Platsen har sedan dess varit vakant.

Revisorer:	
Ragnvald Jonsson	2022
Mats Blomgren, PwC Sverige	2022

Suppleanter:	
Thomas Köhler	2022
Henrik Moberg, PwC Sverige	2022

Föreningen

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

Föreningen hade vid årets slut 263 medlemmar. Under året har 7 överlåtelse ägt rum.

Föreningen förfogar över 163 garageplatser som kan upplåtas med hyresrätt. Två platser var lediga för uthyrning i A-husets garage, två platser saknades i B-husets garage vid slutet av året.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 8 juni 2021 med poströstning utan fysisk närvaro. Därutöver hölls extra föreningsstämma den 2 december 2021 med poströstning och fysisk närvaro.

Styrelsen har under året hållit 19 protokollförda sammanträden samt ett antal informella arbetsmöten.

Styrelsen har haft löpande kontakt med föreningens medlemmar bl a via telefon och e-post. Två i informationsmöten har hållits, varav ett uppdelat två tillfällen på grund av coronapandemin.

Ekbladet, föreningens informationsblad, har utkommit med 11 nummer under 2021.

Fastigheten – drift och underhåll verksamhetsåret 2021

Fastighetsskötsel

Fastighetsskötseln utförs av R.Gimströmer Förvaltning AB med Robert Gimströmer som fastighetsskötare på heltid. Arbetsuppgifterna omfattar förutom fastighetsskötsel även trädgårdsskötsel samt viss plogning och skottning. Under sin semester anställde Robert Gimströmer Hans Rosenlund som vikarierande fastighetsskötare.

Trapphusstädning utförs av företaget Rena Huset Bromma AB.

Brandsäkerhet

Under 2010 inledde föreningen ett systematiskt brandskyddsarbete. Protokollförd brandsyn har sedan dess genomförts regelbundet. Under 2021 engagerades en brandskyddskonsult för revision av föreningens brandskyddsarbete och för kompletterande brandsyn. Revisionen föranledde inga anmärkningar men brandsynen ledde till förslag på förbättringar som styrelsen arbetar vidare med. Trapphusens rökluckor har funktionskontrollerats. Samtliga pulversläckare i garagen har bytts ut och nya brandsläckare och brandfiltar har anskaffats till tvättstugorna.

Lägenheter

Lägenhetsbesiktningar utförs växelvis vartannat år i A- respektive B-huset, senast genomförda 2018 respektive 2017. Uppehåll har därefter skett till följd av bl.a. Coronapandemin. Inför kommande stamreovering planeras besiktningar under 2022.

Lägenhet 203 i plan 02 reparerades under 2020 efter skador orsakade av vid två tillfällen läckande avloppstam från ovanförliggande våningsplan inom trapphuset LB 37. Några stopp hösten 2021 i golvbjälklagets avloppstam inom samma lägenhet tillsammans med indikerad markfuktsproblematik framtvingar åtgärder under 2022, vilka så långt möjligt skall samordnas med kommande stamreovering.

Ytterligare stopp i avloppstam med åtföljande översvämning i en lägenhet inträffade under 2021 i trapphuset LB 55.

Skydd mot inbrott

Efter 7 st lägenhetsinbrott 2018 och ytterligare inbrott 2019 initierade styrelsen en kampanj med syfte ökat skydd mot inbrott genom att medlemmarna skulle investera i säkerhetsdörrar, vredkåpor och säkerhetsbrevlådor. 40 lägenhetsinnehavare utnyttjade erbjudandet, varefter ett fåtal äldre lägenhetsdörrar av trä återstår. Brytskydd på byggnadernas samtliga entrédörrar monterades under 2019 och 2020.

Energi

Energideklaration görs vart 10:e år, senast utfört 2019. Nytt beräkningssätt har trots vidtagna energisparåtgärder medfört ökade primärenergital, innebärande energiklass E för A-huset och energiklass F för B-huset. Ett förslag från EU-kommissionen kommer om det fastställs att beröra föreningens byggnader med krav på energisparåtgärder som skall vara genomförda inom en 10-årsperiod.

Coronapandemin har hindrat samråd och dialog kring energifrågorna. Styrelsen redovisade därför i maj 2021 i form av ett nummer av Ekbladet en genomarbetad utvärdering av möjliga

energibesparande åtgärder inom föreningens byggnader. Utvärderade åtgärder inkluderar installation av system för värmeåtervinning ur ventilationsluft, av bergvärme och av solceller, samt av gemensamt elabonnemang med individuell mätning och debitering (IMD-el). Synergieffekter vid genomförande av kommande stamrening samt möjligheter till statliga bidrag för effektiviseringsåtgärder kommer att bevakas.

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 6 - 8 år innan det är dags för omläggning.

Fastighetsskötaren rengör regelbundet dagvattenbrunnarna samt avluftningsrören till avloppen för kök/dusch respektive badrum.

Fasader

Under hösten 2017 byttes samtliga köksfönster ut mot nya med 3-glas energiglas med ett U-värde om 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.

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

Garage

Garagen städas årligen i maj månad.

Garagens oljeavskiljare är inte godkända för biltvätt enligt dagens standard. I avvaktan på fastställande i hyresnämnden av stämmobeslut att avveckla tvättplatserna är dessa avstängda.

Vitmålning av garagens tak, väggar och pelare samt byte till rörelsestyrda energieffektiva belysningsarmaturer genomfördes hösten 2021.

Uppvärmningen av garagedofarterna behövs för att bekämpa isbildning och halka. A-garagets nedfart har vattenburen värme som har krånglat på grund av igensatt värmeväxlare vilket kunde åtgärdas under 2021. B-garagets nedfart har elektrisk uppvärmning som också har krånglat men även detta kunde åtgärdas under hösten 2021.

Vattenläckage på ett antal ställen i de två garagen hålls under uppsikt och har till delvis åtgärdats under 2021. Renovering av de båda byggnadernas gårdsbjälklag ovan garagen planeras ske efter genomförd stamrening.

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 byttes 2020 till LED-armaturer. Vitvaror underhålls och byts efterhand när de inte bedöms värda att reparera.

Efter att en varmmangel glömts påslagen över natten har timer som stänger av mangeln efter en timme installerats i båda tvättstugorna.

Fritidslokalen 33:an

Kökets inredning reparerades och målades och ny LED-belysning installerades under 2020.

Avloppsstammar

Efter inträffade skador på avloppsstammarna under åren 2018 - 2020 tog styrelsen med anlitan av HSB Konsult fram ett beslutsunderlag (juni 2020) för stamrenovering av föreningens två byggnader. En informationsfolder delgiven samtliga medlemmar (aug 2021) redovisades vid informationsmöten i september och följdes upp vid en redovisning i oktober med drygt hundratalet fysiskt närvarande medlemmar.

Vid en extra föreningsstämma i december 2021 röstade stämman för genomförande av ett traditionellt stambyte med renovering av våtrummen samt relining av avloppsstråk i byggnadernas markbjälklag. Omröstningen gav dock inte den kvalificerade majoritet som krävdes för föreslagna förändringar i lägenheterna i samband med stambytet.

Styrelsen kommer under vintern och våren 2022 att komplettera genomförda utredningar med anlitan av Sandberg Edding Projektledning AB. Teknik och ekonomi för alternativa utföranden av stamrenovering och renovering av våtrum inom föreningens byggnader kommer att redovisas. Efter informations- och diskussionsmöten under våren – två å tre trapphus i taget – är avsikten att stämman på årsmötet i juni 2022 skall kunna fatta ett nytt beslut om hur stamrenovering skall genomföras på bästa sätt.

Tidigaste start för byggnadsarbeten är i nuläget vintern/våren 2023.

Pumpgruppen i för spillvatten 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). På grund av kommande stamrenovering har anstånd för OVK i lägenheterna beviljats till 2025. Skyltar om godkänd OVK för lägenheterna finns anslagna i entréerna.

Tilluftsfläktar för trapphus/korridor 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 succesivt ut när de inte längre kan repareras. Byte av fläktarna ingår i eventuell kommande installation av frånluftsåtervinning.

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

EI, tele, data

Belysningsarmaturerna på trapphusplanen byts succesivt ut till nya rörelsestyrda LED-armaturer när de befintliga armaturerna fallerar. Vid utgången av 2021 hade 29 armaturer av totalt 130 st bytts ut.

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

B BF MB

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 frekvensomriktare som reservdel. Vid haveri på någon hiss används den föreningen har i reserv och en ny beställs så att föreningen alltid har en i reserv. Byte av bärlinor gjordes för två hissar 2021 och kommer att göras för ytterligare tre hissar våren 2022.

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, genomfördes under 2020. Nya armaturer sattes upp på väggen vid nedre ingången till 33:an. Väggen vid 33:ans 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.

Utemiljö

Föreningen har löpande kontakt med markförvaltaren på Lidingö Stad. Bland annat diskuteras avvägning mellan naturvårdsintressen och föreningens önskemål om en bra boendemiljö. Lidingö Stads representant är överens med oss om att området behöver kontinuerligt underhåll så att bla annat sly och annan oönskad växtlighet hålls tillbaka. Målsättningen från Lidingö Stad är att genomföra slyrensning vart annat år. 2021 gjordes ingen rensning vilket således skall göras under 2022. Vid föreningens städdagar plockade vi själva kvistar och röjde en del sly och Lidingö Stad har uttryckt sin uppskattning över gott samarbete. Vid kommande städdagar kan vi fortsatt rensa och hålla efter sly mellan husen och fram till promenadstigen. Slyröjning får dock bara ske efter anvisning från styrelsen eller föreningens trädgårdsansvariga (se nedan). Vi har inte tillstånd att beskära eller fälla träd på stadens mark.

Terrängtrappen utanför A-husets sjösida lades om samordnat med andra markarbeten under hösten 2021. Samtidigt reparerades skador från vinterns snöplogning.

Städdagar under 2021 arrangerades v 16 och v 43. På grund av pandemin blev arbetet utfört under flera dagar.

Trädgårdsarbetet sköts av fastighetsskötare Robert Gimströmer. Föreningens trädgårdsgrupp har avvecklats och ersatts av en trädgårdsansvarig person nämligen Maria Ekvall. Maria har åtagit sig att hålla i trädgårdsfrågor och leda städdagarna tillsammans med Robert. Styrelsens representant för utemiljön är Terje Reistad.

Fritidskommittén

Även i år har Coronapandemin stört över föreningens aktiviteter i 33:an. Bridgen, motionsgympan och mjukgympan ställdes in under hela vårterminen. Bokklubben fortsatte mer eller mindre som vanligt, men övergick till digitalt via Zoom.

Till vårstädningen den 17 april kom ett 40-tal korvsugna gäster till vår servering både utomhus och inne i lokalen. Där även kaffe och bullar serverades.

B BF MB

Efter sommaren när Coronan lugnat sig började verksamheten i 33:ans lokaler igen, men med förbehåll att hålla avstånd och stanna hemma vid minsta symtom.

Under hösten startade motionsgympa/tisdagar, mjukgympa/torsdagar, bridge/torsdagar samt bokklubben som träffas första tisdagen i månaden.

Läs om 33:ans aktiviteter på aktivitetsbladet i hissar och anslagstavlor. Naturligtvis är både damer och herrar hjärtligt välkomna till alla aktiviteter.

Höststädning skedde den 23 oktober, en solig men blåsig och kylig lördag. Ca 40-tal hungriga och lite frusna trädgårdsarbetare kom till serveringen som var både utomhus och inne i lokalen. Det smakade extra gott med varm korv o öl och kaffe med bullar.

Det blev ingen närvarostämman med efterföljande samkväm i år, men däremot kunde vi arrangera en adventsglöggt utomhus vid Gläntan mellan A- och B-husen. Värmande glögg och pepparkakshjärtan serverades medan marschaller och lyktor lyste upp i mörkret. Det kom ca 50 glöggsugna gäster denna vindstilla decemberkväll, även månen tittade fram. Det blev en lyckad kväll, alla var glada och nöjda!

Ekonomi

Administrationen av den ekonomiska förvaltningen har skötts av HSB Stockholm under 2021. Föreningens fastighetslån ligger hos SEB. För avskrivningar under 2021 gäller som tidigare regelverket K2 men föreningen avser att byta till K3 fr o m 2022. Kostnader för el och fjärrvärme har ökat. I budgeten för 2022 är fjärrvärmens uppräknad med 2,4 % och elen med 15 %.

Föreningens resultat för 2021 är ett underskott om 409 tkr. Sparande/m2 har minskat från 90 kr till 72 kr.

RB BF KB

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

Årtal	Ändamål
1992 - 1993	Yttertak omläggning
1993 - 1994	Garage: pågjutning väggar och pelare
1996 - 1997	B-husets barnstuga: ombyggnad till tre bostadslägenheter
1996	Fjärrvärmecentraler: komponentbyten
2001 - 2003	Gårdsbjälklag: åtgärder fukt och sprickor
2005	Hissar: ombyggnad
2006	Garage: ny ventilationsanläggning
2006 - 2012	Fönster mot gatsidorna: reparation/byte/målning
2008	Ventilation: åtgärd markradon
2011	Balkonger: målning tak, väggar, fönster
2015	Entréportar: byte
2017	Köksfönster: byte

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årtal	Ändamål
2021	Garage: byte belysning och ommålning

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Årtal	Ändamål
2020 - följande	Trapphus: byte belysning
2020 - 2026	Stamreovering: utredning, genomförande
2020 - följande	Energianvändning: komponentbyten, kostnadsbesparande åtgärder
2022 - följande	Hissar: komponentbyten, ombyggnad
2022	Utbyggnad laddplatser
2024 - 2025	Entréer och trapphus: målning, byte belysning i entréer
2026 - följande	Gårdsbjälklag: åtgärder rörelsefogar och ytskikt
2028	Yttertak: omläggning

ABF B



Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Ekbacken nr 1

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	72	90	56	47	0
Skuldsättning, kr/kvm	351	380	386	386	0
Räntekänslighet, %	1%	1%	1%	1%	#####
Energikostnad, kr/kvm	182	156	167	171	0
Driftskostnad, kr/kvm*	400	361	369	380	0
Årsavgift, kr/kvm	404	386	363	363	0
Totala intäkter, kr/kvm*	474	454	430	431	0

*Nyckeltalet från 2020 beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Övriga nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	7 954	7 621	7 210	7 228	0
Resultat efter finansiella poster i tkr	-409	568	2	92	0
Soliditet %	81%	82%	81%	82%	#####

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Förklaring av nyckeltal

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.



Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Ekbacken nr 1

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort. Även extraordinära poster av engångskaraktär exkluderas.

Rörelseintäkter		7 953 869
Rörelsekostnader	-	8 331 168
Finansiella poster	-	31 289
Extraordinära poster	+/-	0
Årets resultat		-408 588
Planerat underhåll	+	1 189 363
Avskrivningar och utrangeringar	+	422 622
Årets sparande		1 203 397
Årets sparande per kvm total yta		72

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	34 066 932	6 179 538	1 458 353	-4 464 977	567 736
Reservering till fond 2021			801 000	-801 000	
Ianspråktagande av fond 2021			-1 189 363	1 189 363	
Balanserad i ny räkning				567 736	-567 736
Årets resultat					-408 588
Belopp vid årets slut	34 066 932	6 179 538	1 069 990	-3 508 878	-408 588

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-3 897 241
Årets resultat	-408 588
Reservering till underhållsfond	-801 000
Ianspråktagande av underhållsfond	1 189 363
Summa till stämmans förfogande	-3 917 466

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-3 917 466
-------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

**Bostadsrättsföreningen Ekbacken nr 1**

Resultaträkning		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	7 953 869	7 621 001
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-7 410 845	-6 061 327
Övriga externa kostnader	Not 3	-207 283	-211 772
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-290 418	-264 784
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-422 622</u>	<u>-456 950</u>
Summa rörelsekostnader		-8 331 168	-6 994 833
Rörelseresultat		-377 299	626 167
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 623	2 785
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-33 912</u>	<u>-61 217</u>
Summa finansiella poster		-31 289	-58 431
Årets resultat		-408 588	567 736

4 BFB

**Bostadsrättsföreningen Ekbacken nr 1****Balansräkning****2021-12-31****2020-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7

41 938 583

42 348 667

Inventarier och maskiner

Not 8

67 285

79 824

42 005 86842 428 491*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9

5 000

5 000

5 0005 000

Summa anläggningstillgångar

42 010 86842 433 491**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

116

0

Övriga fordringar

Not 10

3 181 084

2 595 065

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11

226 360

247 184

3 407 5612 842 250

Kassa och bank

Not 12

644 968

608 771

Summa omsättningstillgångar

4 052 5283 451 021**Summa tillgångar****46 063 396****45 884 512**

**Bostadsrättsföreningen Ekbacken nr 1**

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	40 246 470	40 246 470
Yttre underhållsfond	1 069 990	1 458 353
	<u>41 316 460</u>	<u>41 704 823</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-3 508 878	-4 464 977
Årets resultat	-408 588	567 736
	<u>-3 917 466</u>	<u>-3 897 241</u>
Summa eget kapital	<u>37 398 994</u>	<u>37 807 582</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>0</u>	<u>0</u>
	0	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 5 887 138	6 387 138
Leverantörsskulder	1 172 446	291 458
Skatteskulder	20 629	15 049
Övriga skulder	Not 15 1 706	2 975
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>1 582 483</u>	<u>1 380 309</u>
	<u>8 664 402</u>	<u>8 076 929</u>
Summa skulder	<u>8 664 402</u>	<u>8 076 929</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>46 063 397</u>	<u>45 884 512</u>

8 10
MB

**Bostadsrättsföreningen Ekbacken nr 1**

Kassaflödesanalys	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-408 588	567 736
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	422 622	456 950
Kassaflöde från löpande verksamhet	14 034	1 024 686
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	20 708	32 735
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	1 087 473	-517 731
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 122 215	539 689
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-500 000	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-500 000	-100 000
Årets kassaflöde	622 215	439 689
Likvida medel vid årets början	3 179 089	2 739 399
Likvida medel vid årets slut	3 801 304	3 179 088

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.

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 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. 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/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 459 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 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

**Bostadsrättsföreningen Ekbacken nr 1**

Noter	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	6 789 984	6 487 808
Individuell mätning el	2 947	0
Hyror	707 905	707 206
Bredband	390 600	365 392
Övriga intäkter	62 433	60 595
Bruttoomsättning	7 953 869	7 621 001
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 345 721	1 244 923
Reparationer	525 586	513 930
El	391 171	256 510
Uppvärmning	2 329 113	2 048 848
Vatten	343 726	320 999
Sophämtning	221 053	149 296
Fastighetsförsäkring	174 384	165 557
Kabel-TV och bredband	431 295	390 672
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	271 374	265 794
Förvaltningsarvoden	162 500	174 125
Övriga driftkostnader	25 559	46 227
Planerat underhåll	1 189 363	484 446
	7 410 845	6 061 327
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	0	8 981
Hyror och arrenden	32 207	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	40 941	67 215
Administrationskostnader	85 325	72 969
Extern revision	37 000	29 000
Konsultkostnader	2 000	19 643
Medlemsavgifter	9 810	13 964
	207 283	211 772
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	230 000	230 000
Revisionsarvode	15 000	15 000
Övriga arvoden	15 000	15 000
Sociala avgifter	30 218	4 022
Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
Övriga personalkostnader	0	563
	290 418	264 784
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 112	1 279
Övriga ränteintäkter	1 511	1 506
	2 623	2 785
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	32 162	56 652
Övriga räntekostnader	1 750	4 565
	33 912	61 217

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'B' and 'MB'.

**Bostadsrättsföreningen Ekbacken nr 1**

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade 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
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-13 773 036	-13 362 953
Årets avskrivningar	-410 084	-410 084
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 183 120	-13 773 036
Utgående redovisat värde	41 938 583	42 348 667
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	171 000 000	171 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	125 000 000	125 000 000
Summa taxeringsvärde	296 000 000	296 000 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	1 699 932	1 699 932
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 699 932	1 699 932
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-1 620 108	-1 573 242
Årets avskrivningar	-12 539	-46 866
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 632 647	-1 620 108
Bokfört värde	67 285	79 824
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	5 000	5 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 000	5 000
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	24 748	24 748
Avräkningskonto HSB Stockholm	3 156 336	2 570 317
	3 181 084	2 595 065
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	226 360	247 184
	226 360	247 184
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kassa och bank		
Handkassa	3 815	7 407
SBAB	505 037	503 526
Övriga bankkonton	136 115	97 839
	644 968	608 771

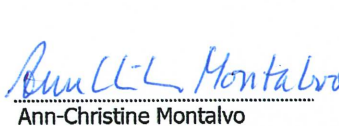
**Bostadsrättsföreningen Ekbacken nr 1**

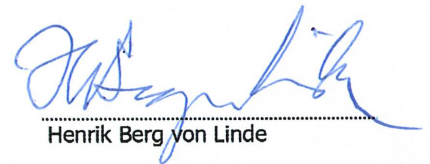
Noter	2021-12-31	2020-12-31				
Not 13 Skulder till kreditinstitut						
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
SEB	44330776	0,44%	2022-04-28	5 887 138	0	
				5 887 138	0	
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					5 887 138	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					0	
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.						
Ställda säkerheter						
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					35 160 000	35 160 000
Not 14 Skulder till kreditinstitut						
Kortfristig del av långfristig skuld				5 887 138	6 387 138	
				5 887 138	6 387 138	
Not 15 Övriga skulder						
Övriga kortfristiga skulder				1 706	2 975	
				1 706	2 975	
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
Förutbetalda hyror och avgifter				753 647	698 865	
Övriga upplupna kostnader				828 836	681 444	
				1 582 483	1 380 309	

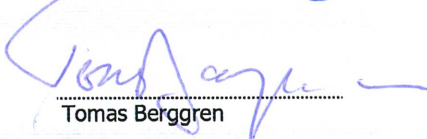
Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

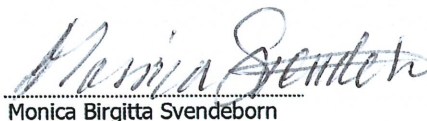
Stockholm, den 11 Mars 2022


Bo Forsberg


Ann-Christine Montalvo


Henrik Berg von Linde


Tomas Berggren


Monica Birgitta Svendeborn

Vår revisionsberättelse har 17 -maj-2022 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 2021.

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 2021 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 auktoriserade revisorns ansvar samt Intern revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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.

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.

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 2021 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 revisorssed 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 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 17 maj 2022

Mats Blomgren
Auktoriserad revisor

Ragnvald Jonsson
Föreningsvald revisor