Riksbyggen
Rum för hela livet

Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

BRF Ekhagentolv
Org nr: 769603-7535

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 4
Resultaträkning 8
Balansräkning 9
Noter 11

Bilagor
Ordlista
Nyckeltal

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Ekhagentolv får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 till 2018-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-12-29. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-07-13 och nuvarande stadgar registrerades 2003-02-19.

Föreningen har sitt säte i Stockholm kommun.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 344% till 437%.

I resultatet ingår avskrivningar med 186 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 341 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Ekollonet 1 i Stockholms kommun med därpå uppförda byggnader med 21 lägenheter (fördelade på 18 hushåll). Byggnaderna är uppförda 1935. Fastighetens adress är Ekhagsvägen 12 i Stockholm.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	Summa
6	8	7	21

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage
6	5

Total bostadsarea	1 224 m²
Årets taxeringsvärde	27 200 000 kr kr
Föregående års taxeringsvärde	27 200 000 kr kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
XLNT Allservice AB	Lokalvård

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 25 512 kr och planerat underhåll för 0.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i december 2017 och visar på ett underhållsbehov på 2 388 tkr för åren 2017-2026. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 239 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 225 tkr (184 kr/m²).

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag
Tomas Stenström	Ordförande
Robert Elvander	Sekreterare/Kassör
Tomas Roxenback	Ledamot
Marie Holhammar	Ledamot
Viktor Hedlöf	Ledamot

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	
KPMG AB	Auktoriserad revisor

Valberedning
Frida Stenström
Mark Frick

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 26 personer.
Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer.
Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 27 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2016-01-01 då den höjdes med 10 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

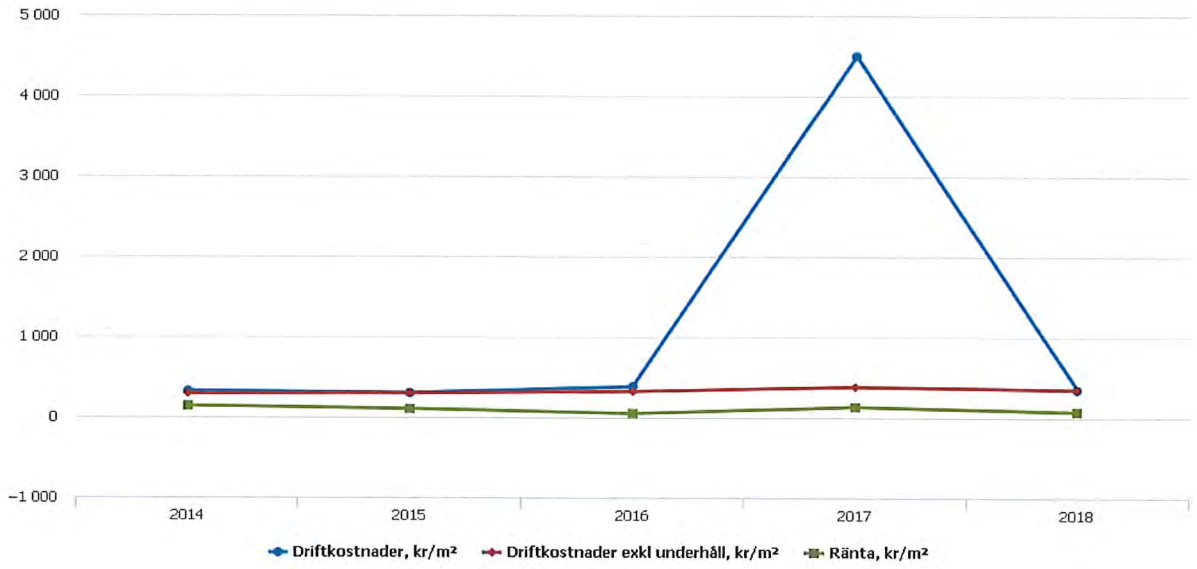
Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 737 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelser av bostadsrätter skett.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	955	955	955	873	874
Resultat efter finansiella poster	155	-4 962	181	125	36
Årets resultat	155	-4 962	181	125	36
Resultat exklusive avskrivningar	341	-4 776	367	311	222
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	116	-5 001	85	240	151
Balansomslutning	21 135	20 951	21 440	21 194	21 005
Soliditet %	47	46	68	68	68
Likviditet %	437	344	415	344	246
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	737	737	737	670	670
Driftkostnader, kr/m²	346	4 495	385	301	325
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	346	381	325	301	293
Ränta, kr/m²	70	131	50	104	140
Underhållsfond, kr/m²	0	1 047	922	692	666
Lån, kr/m²	8 971	8 971	5 294	5 294	5 294
Skuldkvot %	11,04	11,12	6,44	6,88	7,27



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	14 704 998	1 280 953	-1 314 887	-4 961 580
Disposition enl. årsstämmobeslut			-4 961 580	4 961 580
Reservering underhållsfond		225 000	-225 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 505 953	1 505 953	
Årets resultat				155 447
Vid årets slut	**14 704 998**	**0**	**-4 995 514**	**155 447**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-4 995 514
Årets resultat	155 447
Summa	**-4 840 067**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Årets avsättning enligt underhållsplanen	-225 000
Årets uttag ur underhållsfonden	0
Att balansera i ny räkning	**- 5 065 067**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	954 684	954 683
Övriga rörelseintäkter	Not 3	39 891	32 760
Summa rörelseintäkter		**994 575**	**987 443**
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-422 967	-5 501 908
Övriga externa kostnader	Not 5	-114 312	-68 115
Personalkostnader	Not 6	-32 855	-32 855
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-186 010	-186 010
Summa rörelsekostnader		**-756 144**	**-5 788 888**
Rörelseresultat		**238 430**	**-4 801 445**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 523	7
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-85 506	-160 142
Summa finansiella poster		**-82 984**	**-160 135**
Resultat efter finansiella poster		**155 447**	**-4 961 580**
Årets resultat		**155 447**	**-4 961 580**

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	19 866 805	20 052 814
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**19 866 805**	**20 052 814**
Summa anläggningstillgångar		**19 866 805**	**20 052 814**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	15 580	19 452
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	40 999	33 914
Summa kortfristiga fordringar		**56 579**	**53 366**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 211 500	844 594
Summa kassa och bank		**1 211 500**	**844 594**
Summa omsättningstillgångar		**1 268 079**	**897 960**
Summa tillgångar		**21 134 884**	**20 950 775**

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 704 998	14 704 998
Fond för yttre underhåll		0	1 280 953
Summa bundet eget kapital		**14 704 998**	**15 985 951**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 995 514	-1 314 887
Årets resultat		155 447	-4 961 580
Summa fritt eget kapital		**-4 840 067**	**-6 276 467**
Summa eget kapital		**9 864 931**	**9 709 484**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	10 980 000	10 980 000
Summa långfristiga skulder		**10 980 000**	**10 980 000**
Kortfristiga skulder			
Leverantörskulder		19 093	41 893
Skatteskulder		208	0
Övriga skulder	Not 16	600	240
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	270 052	219 158
Summa kortfristiga skulder		**289 953**	**261 291**
Summa eget kapital och skulder		**21 134 884**	**20 950 775**

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Markarbeten	Linjär	40
Anslutning Fastighetsnät	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	902 508	902 507
Hyror, lokaler	10 800	6 300
Hyror, garage	50 976	49 476
Hyror, p-platser	0	1 500
Hyror, övriga	2 400	6 900
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	-4 800	-2 800
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	-7 200	-5 700
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-3 500
Summa nettoomsättning	**954 684**	**954 683**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
IT-avgifter	32 400	32 400
Övriga ersättningar	7 491	0
Fakturerade kostnader	0	360
Summa övriga rörelseintäkter	**39 891**	**32 760**

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	0	-5 035 202
Reparationer	-25 512	-131 764
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-26 740	-26 300
Försäkringspremier	-47 580	-42 485
Kabel- och digital-TV	-27 216	-24 117
Obligatoriska besiktningar	-17 152	-2 411
Förbrukningsinventarier	-480	0
Vatten	-26 287	-19 632
Fastighetsel	-110 668	-125 450
Uppvärmning	-120 278	-71 556
Sophantering och återvinning	-7 855	-10 067
Förvaltningsarvode drift	-13 200	-12 924
Summa driftkostnader	**-422 967**	**-5 501 908**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-52 604	-51 140
Arvode, yrkesrevisorer	-14 275	-15 175
Övriga förvaltningskostnader	-24 739	0
Kreditupplysningar	-1 485	-225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 509	0
Bankkostnader	-1 000	-1 575
Övriga externa kostnader	-12 700	0
Summa övriga externa kostnader	**-114 312**	**-68 115**

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Styrelsearvoden	-25 000	-25 000
Sociala kostnader	-7 855	-7 855
Summa personalkostnader	**-32 855**	**-32 855**

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-142 647	-142 647
Avskrivning Anslutningsavgifter	-12 323	-12 323
Avskrivningar tillkommande utgifter	-31 040	-31 040
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	**-186 010**	**-186 010**

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Övriga ränteintäkter	2 523	7
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**2 523**	**7**

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-85 058	-68 042
Övriga räntekostnader	-448	0
Övriga finansiella kostnader	0	-92 100
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**-85 506**	**-160 142**

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	14 217 123	14 217 123
Mark	6 640 000	6 640 000
Tillkommande utgifter	1 205 382	1 205 382
Anslutningsavgifter	123 230	123 230
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**22 185 735**	**22 185 735**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 889 639	-1 746 992
Anslutningsavgifter	-61 615	-49 292
Tillkommande utgifter	-181 667	-150 627
	- 2 132 921	**- 1 946 911**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-142 647	-142 647
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-12 323	-12 323
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-31 040	-31 040
	- 186 010	**- 186 010**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**- 2 318 931**	**-2 132 921**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**19 866 804**	**20 052 814**
Varav		
Byggnader	12 184 837	12 327 484
Mark	6 640 000	6 640 000
Anslutningsavgifter	49 292	61 615
Tillkommande utgifter	992 675	1 023 715
Taxeringsvärden		
Bostäder	27 200 000	27 200 000
Totalt taxeringsvärde	**27 200 000**	**27 200 000**
varav byggnader	*10 200 000*	*10 200 000*
varav mark	*17 000 000*	*17 000 000*

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	36 594	36 594
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**36 594**	**36 594**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-36 594	-36 594
	- 36 594	**- 36 594**
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-36 594	-36 594
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**- 36 594**	**- 36 594**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**0**	**0**

Not 12 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattefordringar	0	232
Fordringar hos Riksbyggen	0	3 640
Skattekonto	15 580	15 580
Summa övriga fordringar	**15 580**	**19 452**

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	40 999	33 914
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**40 999**	**33 914**

Not 14 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Handkassa	8 620	3 255
Bankmedel	69 759	0
Transaktionskonto	1 133 122	841 339
Summa kassa och bank	**1 211 500**	**844 594**

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	10 980 000	10 980 000
Långfristig skuld vid årets slut	**10 980 000**	**10 980 000**

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	0,64%	2018-10-28	1 000 000,00	0,00	0,00	1 000 000,00
SEB	1,01%	2019-03-28	3 500 000,00	0,00	0,00	3 500 000,00
SEB	1,00%	2019-04-28	2 900 000,00	0,00	0,00	2 900 000,00
SEB	0,95%	2020-03-28	3 080 000,00	0,00	0,00	3 080 000,00
SEB	0,90%	2020-07-28	500 000,00	0,00	0,00	500 000,00
Summa			**10 980 000,00**	**0,00**	**0,00**	**10 980 000,00**

Not 16 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Avräkning påminnelseavgifter	600	240
Summa övriga skulder	**600**	**240**

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna sociala avgifter	31 420	23 565
Upplupna räntekostnader	3 596	2 123
Upplupna elkostnader	9 927	13 724
Upplupna värmekostnader	37 514	12 369
Upplupna revisionsarvoden	14 700	14 800
Upplupna styrelsearvoden	100 000	75 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 250	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	68 645	77 577
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**270 052**	**219 158**

Not Ställda säkerheter	**2018-12-31**	**2017-12-31**
Fastighetsinteckningar	10 980 000	10 980 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM 2019-04-15
Ort och datum

Tomas Stenström

Robert Elvander

Tomas Roxenback

Marie Holhammar

Viktor Hedlöf

Vår revisionsberättelse har lämnats 24 april 2019

KPMG AB

Mattias Ekdahl
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar
Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning
Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning
Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg
En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening
En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse
En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll
Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll
Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats
Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.
Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.
För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse
Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

BRF Ekhagentolv

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Ekhagentolv i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

Riksbyggen
Rum för hela livet

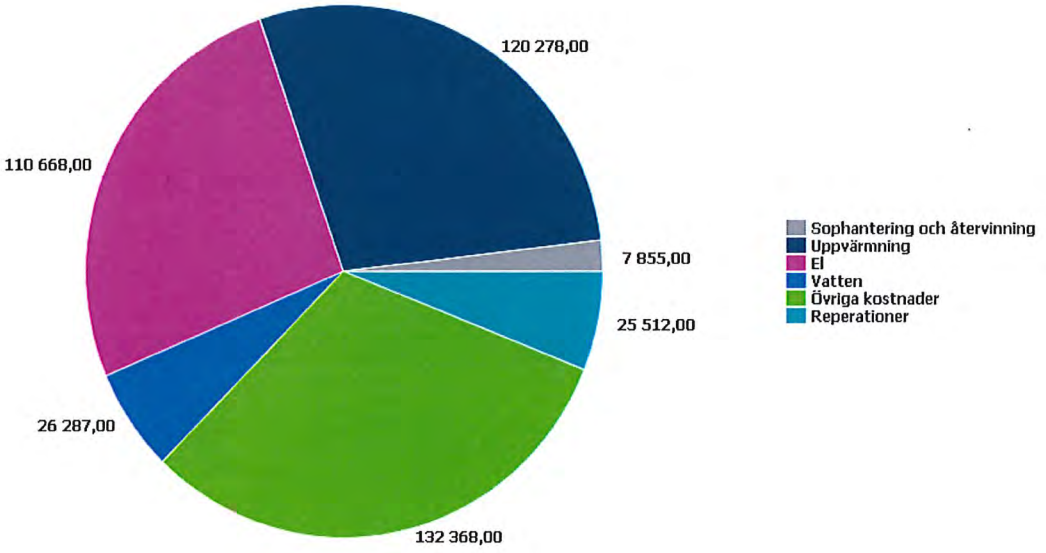
Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2018-12-31	2017-12-31
BOA	1 224 kr/kvm	1 224 kr/kvm

Belopp i kr	2018	2017
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	22	20
Fastighetsel	90	103
Fastighetsförsäkring	39	35
Fastighetsskatt	22	22
Hissbesiktning	1	2
Inre skötsel/städ, grund	11	11
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	8	0
Obligatoriska besiktningskostnader	5	0
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	1	0
Rep Installationer köpta tjänster Hissar	0	2
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	0	6
Rep Installationer köpta tjänster Ventilation	0	2
Rep Installationer köpta tjänster Värme	4	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, garage &p-platser	0	3
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	1	41
Reparation, utgift för köpta tjänster, huskropp	0	34
Reparation, utgift för köpta tjänster, installationer	8	20
Reparation, utgift för köpta tjänster, markytor	6	0
Sophämtning	6	8
Underhåll, utgift för köpta tjänster, huskropp	0	4 137
Uppvärmning	98	59
Vatten	21	16
Summa driftkostnader	**346**	**4 521**

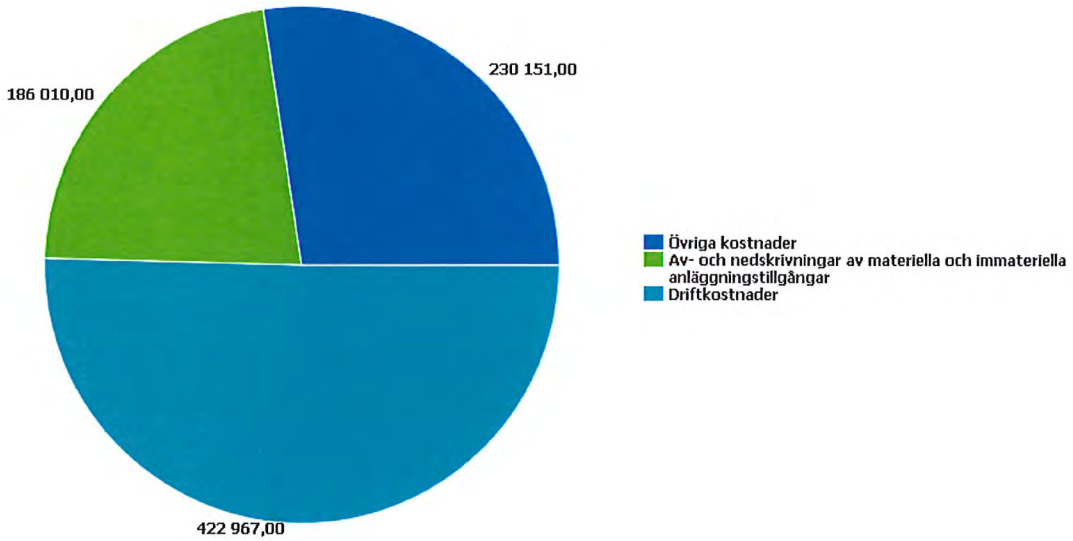
Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2018	2017
Inre skötsel/städ, grund	13 200	12 924
Obligatoriska besiktningskostnader	6 548	0
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	9 875	0
Hissbesiktning	729	2 411
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	1 500	49 950
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	1 679	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, installationer	9 815	24 167
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	0	7 851
Rep Installationer köpta tjänster Värme	4 588	0
Rep Installationer köpta tjänster Ventilation	0	2 500
Rep Installationer köpta tjänster Hissar	0	2 133
Reparation, utgift för köpta tjänster, huskropp	0	41 800
Reparation, utgift för köpta tjänster, markytor	7 930	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, garage &p-platser	0	3 363
Underhåll, utgift för köpta tjänster, huskropp	0	5 035 202
Fastighetsel	110 668	125 450
Uppvärmning	120 278	71 556
Vatten	26 287	19 632
Sophämtning	7 855	10 067
Fastighetsförsäkring	47 580	42 485
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	27 216	24 117
Fastighetsskatt	26 740	26 300
Förbrukningsmaterial	480	0
Summa driftkostnader	**422 967**	**5 501 908**



Nyckeltal

Belopp i SEK	2018-12-31	2017-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	422 967	5 501 908
Övriga externa kostnader	114 312	68 115
Personalkostnader	32 855	32 855
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	186 010	186 010
Finansiella poster	82 984	160 135
Summa kostnader	**839 128**	**5 949 023**



Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.
För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.
Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan
Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.
Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser
En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Interimsfordringar
Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.
Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.
Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder
Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.
Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.
Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet
Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning
Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot
Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet
Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter
Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader
Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Ekhagentolv , org. nr 769603-7535

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Ekhagentolv för år 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Ekhagentolv för år 2018 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 24 april 2019

KPMG AB

Mattias Eklöf
Auktoriserad revisor