

# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

**Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Eken nr 21

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2034.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1949-12-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-12-23 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-19 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

#### Styrelsen

Mohammad Kamel Abd Ali	Ledamot
Helena Bergström	Ledamot
Björn Ragnar Bucksch	Ledamot
Peter Falk	Ledamot
Sara Rebecca Lindhe	Ledamot

Hanna Kriisa	Suppleant
Oscar Wilhelm Love Zetterkvist	Suppleant

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Mohammad Kamel Abd Ali, Helena Bergström, Björn Ragnar Bucksch, Peter Falk, Hanna Kriisa och Oscar Wilhelm Love Zetterkvist.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.



### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2034.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Backventiler monterade på utgående avloppsledningar	2019	
Byte av lås på källardörr och sopskåpsdörrar	2019	
Uthyres lokal renoverad inför överlåtelse till ny hyresgäst	2019	
Byte av utebelysning	2018	
Byte av gamla ventiler på värmesystemet i källaren	2018	
Isolering av varmvattenrör i källaren	2018	
Plantering och bevattning i slänten	2017	
Ytskiktsrenovering av entrédörren	2017	
Målning av trapphus	2016	
Nytt sophusfundament	2016	
Byte av golvbrunnar i garage och övre källare	2016	
Målning av P-rutor	2016	
Ny Tvättmaskin	2016	
Fönsterrenovering. Garantiåtgärder	2016	
Renovering Piskbalkong	2015	
Renovering av hyreslokal	2015	
Garantibesiktning, Fönsterrenovering	2015	
Radonmätning, resultaten var mycket goda	2014	
Dränering & isolering av grund	2014 - 2015	
Fibernät installerat	2014	
OVK och ventilationsarbeten	2014	Ownit Ordinarie besiktning utfördes 2014 och under 2015 har åtgärder vidtagits
Byte av tvättmaskin och torktumlare	2014	
Fönsterrenovering	2013	
OVK och ventilationsarbeten	2009	Ordinarie besiktning utfördes 2007 och därefter har åtgärder vidtagits
Markarbeten	2008	
Nyinstallation hiss	2003	Ny hissmaskin
Rörstambyte	2001	
Omläggning av tak	2001	
Elstambyte	1996	
Omputsning av fasad	1992	
Nya balkonger	1992	
Planerat underhåll	År	Kommentar
OVK	2021	Beräknad kostnad 30 000 kr
Renovering av fasad (puts)	2022	Beräknad kostnad 1 700 000 kr.
Balkongrenovering	2022	Beräknad kostnad 1 000 000 kr.

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel TV	Telenor
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum AB
Snöröjning	ABC Fasadvård
Taskottning	ABC Fasadvård
Fastighetservice och jouravtal	ADB Fastighetservice
Elnät	Fortum
Bredband/Fiber	Ownit
Elkraft	E-on
Vatten & avlopp	Stockholm vatten
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Hissunderhåll	Kone Hissar AB
Hissbesiktning	Hissbesiktningar I Sverige
Sophämtning	Stockholm vatten avfall

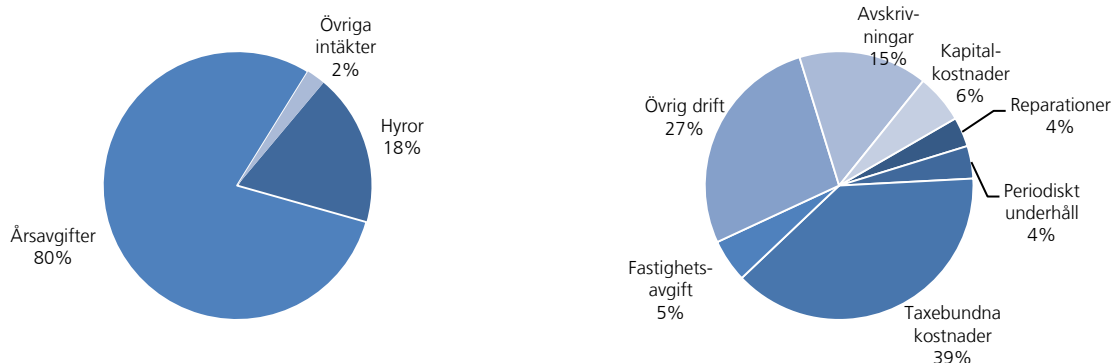
## Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-01-01 med 1,50 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>649 720</b>	<b>757 550</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 848 908	1 808 761
Finansiella intäkter	45	21
Minskning kortfristiga fordringar	446	813
Ökning av kortfristiga skulder	67 766	44 272
	<b>1 917 165</b>	<b>1 853 867</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 086 870	1 227 645
Finansiella kostnader	80 384	95 053
Minskning av långfristiga skulder	515 304	639 000
	<b>1 682 558</b>	<b>1 961 698</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>884 327</b>	<b>649 720</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>234 607</b>	<b>-107 831</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Backventiler installerade på utgående avloppsledningar.

Enkät om hur medlemmarna ser på engagemanget i föreningen.

Låstbyte på källardörr och sopskåpen.

Hjärtstartare införskaffad och monterad i skåp i tvättstugan.

Uthyseslokal renoverad inför överlåtelsen till Stadjätten AB.

Oljud i rörsystemet har uppmärksamrats. Information om tänkbara åtgärder har gått ut till samtliga medlemmar.

Extraamorteringar av föreningens lån om 200 000 SEK.

### Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 37 st

Överlåtelse under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 49

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 49

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	681	668	649	649
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	821	1 382	1 351	1 345
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 041	4 280	4 576	4 959
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	24	23	20	19
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	164	171	166	165
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	18	22	21	23
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	33	41	60	90
Soliditet (%)	5	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	468	262	326	200
Nettoomsättning (tkr)	1 849	1 809	1 753	1 744

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 156 m<sup>2</sup> bostäder och 309 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	200 000	0	0	200 000
Fond för yttre underhåll	443 942	150 090	108 925	184 927
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>643 942</b>	<b>150 090</b>	<b>108 925</b>	<b>384 927</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-661 892	-150 090	152 765	-664 567
Årets resultat	467 663	467 663	-261 689	261 689
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-194 229</b>	<b>317 573</b>	<b>-108 924</b>	<b>-402 877</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>449 713</b>	<b>467 663</b>	<b>1</b>	<b>-17 950</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	467 663
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-511 803
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-150 090
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-194 230</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-586 023
av fond för yttre underhåll ianspråk tas	54 600
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-725 653</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.



---

## Resultaträkning

---

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 848 836	1 808 761
Övriga rörelseintäkter	Not 3	72	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 848 908</b>	<b>1 808 761</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-913 954	-1 069 172
Övriga externa kostnader	Not 5	-112 779	-107 712
Personalkostnader	Not 6	-60 137	-50 762
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-214 036	-224 395
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 300 906</b>	<b>-1 452 040</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>548 002</b>	<b>356 721</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		45	21
Räntekostnader och liknande resultatposter		-80 384	-95 053
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-80 339</b>	<b>-95 032</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>467 663</b>	<b>261 689</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>467 663</b>	<b>261 689</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	8 618 624	8 827 481
Inventarier	Not 9	0	5 180
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>8 618 624</b>	<b>8 832 660</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>8 618 624</b>	<b>8 832 660</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		5 927	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	907 214	679 554
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>913 141</b>	<b>679 554</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		1 349	775
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 349</b>	<b>775</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>914 490</b>	<b>680 329</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>9 533 114</b>	<b>9 512 989</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		200 000	200 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	443 942	184 927
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>643 942</b>	<b>384 927</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-661 892	-664 567
Årets resultat		467 663	261 689
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-194 229</b>	<b>-402 877</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>449 713</b>	<b>-17 950</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	4 949 200	8 521 646
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 949 200</b>	<b>8 521 646</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	3 762 959	705 817
Leverantörsskulder		81 642	83 636
Skatteskulder		1 036	0
Övriga skulder		54 495	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	234 070	219 841
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 134 202</b>	<b>1 009 294</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>9 533 114</b>	<b>9 512 989</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	67 år	67 år
Värmeanläggning	27 år	27 år
Stambyte	60 år	60 år
Fönster	50 år	50 år
Bredband	10 år	10 år
Inventarier	5 år	5 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 469 209	1 440 400
Hyror lokaler	253 765	258 510
Hyror parkering	36 594	34 098
Hyror garage	47 515	44 275
Värmeintäkter	26 500	28 050
Avgift andrahandsuthyrning	10 644	0
Gästlägenhet	4 600	3 400
Öresutjämning	10	28
	<b>1 848 836</b>	<b>1 808 761</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	72	0
	<b>72</b>	<b>0</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	13 766	10 126
	Fastighetsskötsel beställning	8 834	7 423
	Fastighetsskötsel gård beställning	10 275	0
	Snöröjning/sandning	20 338	15 499
	Städning entreprenad	27 948	27 312
	Hissbesiktning	2 850	0
	Gemensamma utrymmen	619	456
	Gård	1 614	558
	Serviceavtal	6 476	3 065
	Förbrukningsmateriel	277	3 267
	Teleport/hissanläggning	1 620	1 539
	Brandskydd	5 076	8 005
		<b>99 694</b>	<b>77 249</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	2 125	5 038
	Entré/trapphus	0	24 824
	Lås	11 500	13 438
	VVS	20 169	33 100
	Ventilation	9 325	0
	Elinstallationer	5 350	31 063
	Hiss	0	10 783
	Mark/gård/utemiljö	1 200	0
	Skador/klotter/skadegörelse	319	1 650
		<b>49 988</b>	<b>119 895</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Lokaler	54 600	0
	VVS	0	23 373
	Värmeanläggning	0	150 188
	Hiss	0	4 375
		<b>54 600</b>	<b>177 936</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	58 534	53 016
	Värme	403 095	399 623
	Vatten	44 491	52 462
	Sophämtning/renhållning	29 215	20 251
	Grovsopor	0	8 990
		<b>535 335</b>	<b>534 342</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	34 844	33 666
	Kabel-TV	23 401	22 641
	Bredband	44 844	44 844
		<b>103 089</b>	<b>101 151</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>71 249</b>	<b>58 599</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>913 954</b>	<b>1 069 172</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Tele- och datakommunikation	0	238
	Inkassering avgift/hyra	425	1 275
	Föreningskostnader	2 441	940
	Styrelseomkostnader	81	196
	Fritids- och trivselkostnader	225	768
	Förvaltningsarvode	92 394	89 578
	Administration	4 467	3 721
	Konsultarvode	7 025	5 375
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 270	5 170
		<b>112 779</b>	<b>107 712</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har haft anställda.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	46 000	40 000
	Sociala kostnader	14 137	10 762
		<b>60 137</b>	<b>50 762</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	33 709	33 709
	Förbättringar	175 148	175 148
	Inventarier	5 180	15 539
		<b>214 036</b>	<b>224 395</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	12 334 854	12 334 854
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>12 334 854</b>	<b>12 334 854</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-3 507 373	-3 298 517
	Årets avskrivningar enligt plan	-208 856	-208 856
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 716 230</b>	<b>-3 507 373</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>8 618 624</b>	<b>8 827 481</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 574 603	1 574 603
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	22 379 000	19 288 000
	Taxeringsvärde mark	27 651 000	18 425 000
		<b>50 030 000</b>	<b>37 713 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	48 000 000	36 800 000
	Lokaler	2 030 000	913 000
		<b>50 030 000</b>	<b>37 713 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	77 693	77 693
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>77 693</b>	<b>77 693</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-72 513	-56 975
	Årets avskrivningar enligt plan	-5 180	-15 539
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-77 693</b>	<b>-72 514</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>5 179</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto	24 236	18 995
	Skattefordran	0	11 614
	Klientmedel hos SBC	882 978	648 945
		<b>907 214</b>	<b>679 554</b>

<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	184 927	113 139
	Reservering enligt stadgar	150 090	113 139
	Reservering enligt stämmobeslut	286 861	86 861
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-177 936	-128 212
	<b>Vid årets slut</b>	<b>443 942</b>	<b>184 927</b>

<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	
		<b>2019-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	
				<b>Villkors- ändringsdag</b>	
	Handelsbanken	0,910 %	3 727 700	3 847 700	2021-12-01
	Handelsbanken	0,870 %	3 372 446	3 452 446	2020-06-30
	Handelsbanken	0,870 %	1 421 500	1 501 500	2021-03-30
	Handelsbanken	0,900 %	190 513	425 817	2020-02-06
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>8 712 159</b>	<b>9 227 463</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 762 959	-705 817	
			<b>4 949 200</b>	<b>8 521 646</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 131 646 kr.

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	10 849 000	10 849 000

<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Arvoden	45 000	40 000
	Sociala avgifter	14 139	10 761
	Ränta	5 145	5 650
	Avgifter och hyror	169 786	163 430
		<b>234 070</b>	<b>219 841</b>

#### **Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen har initierat en undersökning om energieffektivisering. Syftet med energieffektiviseringen är att reducera kostnaderna för den energi (värme och varmvatten) vi förbrukar. Vi undersöker flera alternativ och när vi har ett underlag kommer vi att informera medlemmarna om vad de olika alternativen innebär. Beslut kan komma att tas på årsstämman eller på en separat extrastämma bara för denna fråga.

I januari genomfördes en avgiftshöjning med 1,5 procent.

Planerade större underhåll: 2022 planeras en renovering av fasaden (putsen) och balkongerna. Arbetena beräknas kosta 1 700 000 kr respektive 950 000 kr.



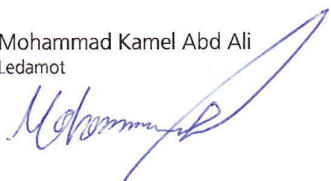
---

## Styrelsens underskrifter

---

ÅRSTA den 18 / 3 2020

Mohammad Kamel Abd Ali  
Ledamot



Helena Bergström  
Ledamot



Björn Ragnar Bucksch  
Ledamot




Peter Falk  
Ledamot



Sara Rebecca Lindhe  
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 20 / 3 2020

  
Anna Johansson  
Intern revisor

  
Leif Kananen  
Intern revisor

**REVISIONSBERÄTTELSE**  
**för**  
**Bostadsrättsföreningen Eken nr 21**  
**(702000-4466)**

Vi har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Brf Eken nr 21, organisationsnummer 702000-4466 för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2019.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Vi har vidare granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelsen skött förvaltningen i överensstämmelse med gällande lagstiftning, andra förordningar samt föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger en rimlig grund för våra uttalanden.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Vi tillstyrker därför:

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs och
- att årets resultat disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen

Styrelseledamöterna har inte vidtagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som enligt vår bedömning kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen varför vi tillstyrker

- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den

2019



Anna Johansson  
Intern revisor



Leif Kananen  
Intern revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2020</b>	<b>Utfall 2019</b>	<b>Budget 2019</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	1 469 000	1 469 209	1 468 800
Hyror lokaler	257 000	253 765	257 000
Hyror parkering	36 000	36 594	33 000
Hyror garage	47 000	47 515	43 000
Värmeintäkter	28 000	26 500	28 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	10 644	0
Gästlägenhet	1 500	4 600	1 500
Öresutjämning	0	10	0
Övriga intäkter	0	72	0
	<b>1 838 500</b>	<b>1 848 908</b>	<b>1 831 300</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel entreprenad	-11 000	-13 766	-14 000
Fastighetskötsel beställning	-6 000	-8 834	-4 000
Fastighetskötsel gård beställning	20 000	-10 275	-2 000
Snöröjning/sandning	-16 000	-20 338	-13 000
Städning entreprenad	-29 000	-27 948	-28 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	25 000	0	0
Hissbesiktning	2 900	-2 850	-2 500
Gemensamma utrymmen	-2 000	-619	-1 000
Gård	-2 000	-1 614	-1 500
Serviceavtal	-4 000	-6 476	-3 000
Förbrukningsmateriel	-4 000	-277	-4 000
Teleport/hissanläggning	-2 000	-1 620	-2 000
Brandskydd	-9 000	-5 076	0
	<b>-37 100</b>	<b>-99 694</b>	<b>-75 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	100 000	0	-100 000
Tvättstuga	0	-2 125	0
Lås	0	-11 500	0
VVS	0	-20 169	0
Ventilation	0	-9 325	0
Elinstallationer	0	-5 350	0
Mark/gård/utemiljö	0	-1 200	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-319	0
	<b>100 000</b>	<b>-49 988</b>	<b>-100 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	20 000	0	0
Lokaler	10 000	-54 600	0
VVS	20 000	0	0
Värmeanläggning	20 000	0	0
Hiss	10 000	0	0
	<b>80 000</b>	<b>-54 600</b>	<b>0</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-56 000	-58 534	-50 000
Värme	-416 000	-403 095	-406 000
Vatten	55 000	-44 491	-60 000
Sophämtning/renhållning	-22 000	-29 215	-25 000
Grovsopor	12 000	0	-10 000
	<b>-427 000</b>	<b>-535 335</b>	<b>-551 000</b>

<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-36 000	-34 844	-36 000
Kabel-TV	-24 000	-23 401	-24 000
Bredband	-47 000	-44 844	-47 000
	<b>-107 000</b>	<b>-103 089</b>	<b>-107 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-71 282	-71 249	-60 000
	<b>-71 282</b>	<b>-71 249</b>	<b>-60 000</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Tele- och datakommunikation	-1 000	0	-250
Inkassering avgift/hyra	1 000	-425	0
Föreningskostnader	-1 000	-2 441	-1 000
Styrelseomkostnader	-1 000	-81	-2 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-225	-1 000
Förvaltningsarvode	-95 000	-92 394	-91 000
Administration	-4 000	-4 467	-3 000
Konsultarvode	4 000	-7 025	0
Tidningar facklitteratur	-1 000	-451	-500
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 270	-5 500
	<b>-105 000</b>	<b>-112 779</b>	<b>-104 250</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-41 000	-45 000	-40 000
Revisionsarvode arvoderad	1 000	-1 000	-1 000
Arbetsgivaravgifter	13 200	-14 137	-12 000
	<b>-26 800</b>	<b>-60 137</b>	<b>-53 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-34 000	-33 709	-34 000
Förbättringar	-176 000	-175 148	-176 000
Inventarier	0	-5 180	-16 000
	<b>-210 000</b>	<b>-214 036</b>	<b>-226 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-804 182</b>	<b>-1 300 906</b>	<b>-1 276 250</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>1 034 318</b>	<b>548 002</b>	<b>555 050</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	45	0
Låneräntor	-80 000	-80 375	-112 000
Övriga räntekostnader	0	-9	0
	<b>-80 000</b>	<b>-80 339</b>	<b>-112 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>954 318</b>	<b>467 663</b>	<b>443 050</b>

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

### Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,  
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

[WWW.SBC.SE](http://WWW.SBC.SE)