

Årsredovisning för
Brf Ekskogen
769623-9602
Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Underskrifter	14

HE
EN
LO

DS

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ekskogen, 769623-9602, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-11-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-03-30 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-29 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

			<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
David Skyman		Ordförande	2021
Martin Lundqvist	Uttråde 210317	Ledamot	2021
Rebecca Oliver		Ledamot	2021
Erik Nilsson		Ledamot	2021
Henrik Ekhult		Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter

Jannis Dossis	Uttråde 210317	Suppleant	2021
Elin Eriksson		Suppleant	2021

Ordinarie revisorer

Beatrice Fejde, Sonora Revision AB		Auktoriserad revisor	2021
------------------------------------	--	----------------------	------

Valberedning

Jozef Silfverberg			2021
Natalie Guido			2021

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening, eller en ledamot och en suppleant i förening.

EA
HEKO
DS

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Florsockret 1, Katrinplommonet 1 och Pudersockret 1 i Stockholms kommun med därpå uppförda byggnader med 69 lägenheter och 3 lokaler. Byggnaderna är uppförda 2015. Fastigheternas adresser är Munstycksvägen 3, Pepparvägen 60, 62, 64 och 66.

Föreningen upplåter 69 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt och 2 lokaler samt 43 garageplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	1,5 rok	2 rok	3 rok	4 rok
9	23	7	21	9

Total tomtarea:	4 529 kvm
Total bostadsarea:	4 433 kvm
Total lokalarea:	143 kvm
-varav bostadsrätt:	75 kvm
Total area:	4 576 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Löptid
Fastighetskontoret, Stockholm Stad	75 kvm	-
Fastighetskontoret, Stockholm Stad	33 kvm	2040-07-02
Fastighetskontoret, Stockholm Stad	35 kvm	2040-07-02

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-10-01.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Stadhuset i Stockholm	Städning
Telia	Bredband
E.ON	Elavtal avseende volym
Stockholm Exergi	Fjärrvärme
Bredablick Fastighetspartner	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Kone	Serviceavtal hissar
Una Portar	Serviceavtal portar
VVS Solutions Stockholm	Serviceavtal ventilation

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 105 877 kr och planerat underhåll för 0 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2017-10-25 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 888 000 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 194 kr per kvm.

EN
RD
HES

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 25 maj 2020. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Covid-19

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplevde många företag en minskad efterfrågan. Det är styrelsens bedömning att det inte uppstått en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.

Styrelsens ord

Styrelsen höll en föreningsstämma 25 maj under kontrollerade corona former utomhus.

Styrelsen har genomfört en ny energideklaration under 2020 med resultatet att samtliga fastigheter hamnar i energiklass C.

I samband med omläggning av lån gjordes en extra amortering på 2,4 miljoner kronor.

Beslut har tagits om att köpa in nya cykelställ till barnvagns och cykelrummen för att få plats med fler cyklar. Klart under 2021

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2020 har 9 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 9 överlåtelser).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2020-12-31: 2 st

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 91 medlemmar.
11 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
12 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 90 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningens årsavgifter är oförändrade sedan 2015.

4E EN
RW
DS

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	3 788	3 800	3 688	3 699
Resultat efter finansiella poster	-36	-238	-355	-250
Förändring av underhållsfond	888	817	839	137
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	267	137	-3	804
Soliditet %	77	76	75	75
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	730	730	730	733
Årsavgift för lokal, kr / kvm	887	887	887	887
Driftskostnad, kr / kvm	370	391	399	380
Ränta, kr / kvm	124	146	135	133
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	194	190	186	30
Lån, kr / kvm	9 865	10 536	10 682	10 937
Snittränta (%)	1,25	1,38	1,26	1,22

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarean som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomsättning.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	152 341 000	1 792 681	-2 045 157	-237 605
Disposition enligt föreningsstämma			-237 605	237 605
Avsättning till underhållsfond		888 000	-888 000	
Årets resultat				-36 166
Vid årets slut	152 341 000	2 680 681	-3 170 762	-36 166

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-2 282 761
Årets resultat före fondförändring	-36 166
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-888 000
Summa över/underskott	-3 206 928

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-3 206 928**

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

EN
HE 10
DS

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	3 585 800	3 578 414
Övriga rörelseintäkter	3	202 207	221 611
Summa rörelseintäkter		3 788 007	3 800 025
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 796 978	-1 907 697
Övriga externa kostnader	7	-176 038	-180 745
Personalkostnader	8	-94 599	-91 028
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-1 190 965	-1 190 966
Summa rörelsekostnader		-3 258 580	-3 370 436
Rörelseresultat		529 427	429 589
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		413	356
Räntekostnader och liknande resultatposter		-566 006	-667 550
Summa finansiella poster		-565 593	-667 194
Resultat efter finansiella poster		-36 166	-237 605
Årets resultat		-36 166	-237 605

EN
HOKO
DS

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	196 663 330	197 854 295
Summa materiella anläggningstillgångar		196 663 330	197 854 295
Summa anläggningstillgångar		196 663 330	197 854 295
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		283	1 465
Övriga fordringar		194 420	99 136
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	66 914	65 392
Summa kortfristiga fordringar		261 617	165 993
Kassa och bank	12	806 366	2 826 135
Summa omsättningstillgångar		1 067 983	2 992 128
SUMMA TILLGÅNGAR		197 731 313	200 846 423

EN
H=10
25

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		152 341 000	152 341 000
Underhållsfond		2 680 681	1 792 681
Summa bundet eget kapital		155 021 681	154 133 681
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 170 762	-2 045 157
Årets resultat		-36 166	-237 605
Summa fritt eget kapital		-3 206 928	-2 282 762
Summa eget kapital		151 814 753	151 850 919
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	30 522 300	31 106 700
Summa långfristiga skulder		30 522 300	31 106 700
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	14 620 400	17 104 800
Leverantörsskulder		252 266	155 706
Övriga skulder		3 480	16 615
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	518 114	611 683
Summa kortfristiga skulder		15 394 260	17 888 804
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		197 731 313	200 846 423

EN
RO
DS

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	529 427	429 589
Avskrivningar	1 190 965	1 190 966
	1 720 392	1 620 555
Erhållen ränta	413	356
Erlagd ränta	-566 006	-667 550
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	1 154 799	953 361
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-11 243	-89 191
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-94 525	-55 950
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 049 031	808 220
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	14 036 000	15 794 700
Amortering av låneskulder	-17 104 800	-16 463 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 068 800	-668 800
Årets kassaflöde	-2 019 769	139 420
Likvida medel vid årets början	2 826 135	2 686 715
Likvida medel vid årets slut	806 366	2 826 135

- (1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

EW
10
DS

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader

120 år

Handwritten notes in blue ink: "H=100" and "D" with a checkmark.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	3 236 136	3 236 136
Årsavgifter lokaler	66 516	66 516
Hyror p-platser/garage	283 148	275 762
Summa	3 585 800	3 578 414

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
El	169 043	196 025
Överlåtelseavgifter	12 953	8 531
Andrahandsuthyrningsavgifter	9 399	2 441
Övriga intäkter	10 812	14 614
Summa	202 207	221 611

Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Lokaler	550	-
Armaturer, gemensamma utrymmen	7 054	3 600
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	51 574	19 512
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	994
VA & sanitet, installationer	10 624	10 279
Värme, installationer	2 709	1 860
Ventilation, installationer	-	5 713
El, installationer	-	1 531
Hiss	24 768	3 494
Huskropp	-	11 367
Markytor	2 923	-
Vattenskador	-	3 502
Klottersanering	5 674	3 245
Summa	105 877	65 097

Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Värme, installationer	-	53 348
Summa	-	53 348

EW
H=NO
DS

Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	35 540	35 540
Teknisk förvaltning	175 544	233 690
Städning	106 115	1 719
Besiktningkostnader	37 940	17 456
Snöröjning	-	88 700
Serviceavtal	126 723	119 878
Förbrukningsinventarier	-	3 888
Förbrukningsmaterial	54 844	20 709
Övriga utgifter för köpta tjänster	21 366	4 969
El	283 254	390 422
Uppvärmning	422 424	443 447
Vatten och avlopp	138 250	131 693
Avfallshantering	58 865	53 651
Försäkringar	31 657	28 779
Systematiskt brandskyddsarbete	23 229	39 360
Bredband	175 352	175 352
Summa	1 691 101	1 789 252

Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kontorsmateriel och trycksaker	-	149
Tele och post	3 465	3 555
Förvaltningskostnader	140 132	144 444
Revision	18 750	17 500
Bankkostnader	1 350	4 326
IT-tjänster	1 337	1 697
Övriga externa tjänster	3 125	3 125
Serviceavgifter till branschorganisationer	6 480	4 770
Övriga externa kostnader	1 399	1 179
Summa	176 038	180 745

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvodet, ersättningar och sociala avgifter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvodet	71 948	69 300
Summa	71 948	69 300
Sociala avgifter	22 651	21 728
Summa	94 599	91 028

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	1 190 965	1 190 966
Summa	1 190 965	1 190 966

EN
NOHE
D

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	142 915 900	142 915 900
-Mark	60 000 000	60 000 000
	<u>202 915 900</u>	<u>202 915 900</u>
Utgående anskaffningsvärden	202 915 900	202 915 900
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-5 061 605	-3 870 639
	<u>-5 061 605</u>	<u>-3 870 639</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 190 965	-1 190 966
	<u>-1 190 965</u>	<u>-1 190 966</u>
Utgående avskrivningar	-6 252 570	-5 061 605
Redovisat värde	196 663 330	197 854 295
<i>Varav</i>		
Byggnader	136 663 330	137 854 295
Mark	60 000 000	60 000 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	105 200 000	105 200 000
Lokaler	3 554 000	3 554 000
Totalt taxeringsvärde	108 754 000	108 754 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>78 776 000</i>	<i>78 776 000</i>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	66 914	65 392
Summa	66 914	65 392

Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	806 366	2 826 135
Summa	806 366	2 826 135

EW
H=100
DS

Not 13 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	14 620 400	17 104 800
Förfaller 2-5 år från balansdagen	30 522 300	31 106 700
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	45 142 700	48 211 500

Not 14 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	45 142 700	48 211 500
Summa	45 142 700	48 211 500

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Handelsbanken	0,41 %	2021-10-30	-	14 036 000	-	14 036 000
Swedbank	1,71 %	2023-10-25	16 021 400	-	84 400	15 937 000
Swedbank	1,61 %	2020-10-27	16 520 400	-	16 520 400	-
Danske Bank	0,41 %	2022-12-30	15 669 700	-	500 000	15 169 700
Summa			48 211 500	14 036 000	17 104 800	45 142 700

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	94 600	93 000
Upplupna räntekostnader	57 763	94 669
Förutbetalda intäkter	211 974	243 960
Upplupna revisionsarvoden	18 750	18 750
Upplupna driftskostnader	135 027	161 304
Summa	518 114	611 683

Not 16 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	50 575 000	50 575 000
Summa ställda säkerheter	50 575 000	50 575 000

HE EN
D, 1000

Underskrifter

Stockholm, 2021- -



David Skyman
Styrelseordförande



Rebecca Oliver



Erik Nilsson



Henrik Ekhult

Min revisionsberättelse har lämnats 2021- -
Sonora Revision AB

Beatrice Fejde
Auktoriserad revisor