

Årsredovisning för
BRF EKKORREN
716414-2486
Räkenskapsåret 1/1 - 31/12 -2020

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2-5
Flerårsöversikt, eget kapital och resultdisposition	6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Noter	10-13
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Ekorren 1 avger härmed redovisningen för 2020 års verksamhet.

Styrelseledamöter

Carl-Magnus Mörth
Håkan Johanson
Jaana Kovalainen
Robert Löthman
Johan Winther
Gert Granli
Sofia Gottberg

Revisor

Lena Gustavsson

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Fastigheten uppfördes 1961 och omfattar 2 995 m² tomtareal, två st bostadshus om totalt 33 lägenheter, 2415.5 m², och 3 lokaler, 82 m². Lägenhetsfördelningen är enligt följande; 5 stycken lägenheter om 2 r.o.k., 25 stycken lägenheter om 3 r.o.k. och 3 stycken lägenheter om 4 r.o.k. Fastigheten är ansluten till kommunens nät för fjärrvärme, vatten, avlopp och elektricitet.

Föreningen hyr ut två lokaler till föreningens medlemmar. Föreningen har ett eget mötesrum och förutom dessa lokaler disponerar föreningen också en lokal som används för trädgårdsredskap.

Föreningen hyr också ut parkeringsplatser (17 st) till föreningens medlemmar. Under året har alla p-platser varit uthyrda.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret, Org.nr 502002-6281. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En rad åtgärder har genom åren genomförts på och i fastigheten (från stambyte 2006, målning av tak 2010 etc). Under 2020 har taket målats om och rost åtgärdats på detsamma och ett snöskydd installerats. Fastigheten har energideklarerats under 2020, vilket är andra gången (ska göras var 10:e år enligt lag). Arbeten har också gjorts vad gäller spolning och fräsning av avlopp. Förhoppningen är åtgärderna vad gäller taket att det ska hålla i 10 år men det behöver med regelbundna intervall inspekteras för att hålla efter rosten. Enligt takfirman bör taket bytas om 10 år. Det är meningen att avgifterna ska täcka de kostnader som finns för underhåll på fastigheten med det intervall som varje åtgärd har, t ex målning av tak var 10:e år och stambyte vart 50:e år. Utslaget per år motsvarar åtgärderna som genomförts sedan 2006 ca 384 000 kronor / år som därför bör avsättas för framtida åtgärder. Den summan kan jämföras med de avskrivningskostnader som föreningen har för 2020, ca 305 000 kronor, där ingår också avskrivningen av byggnaden som helhet.

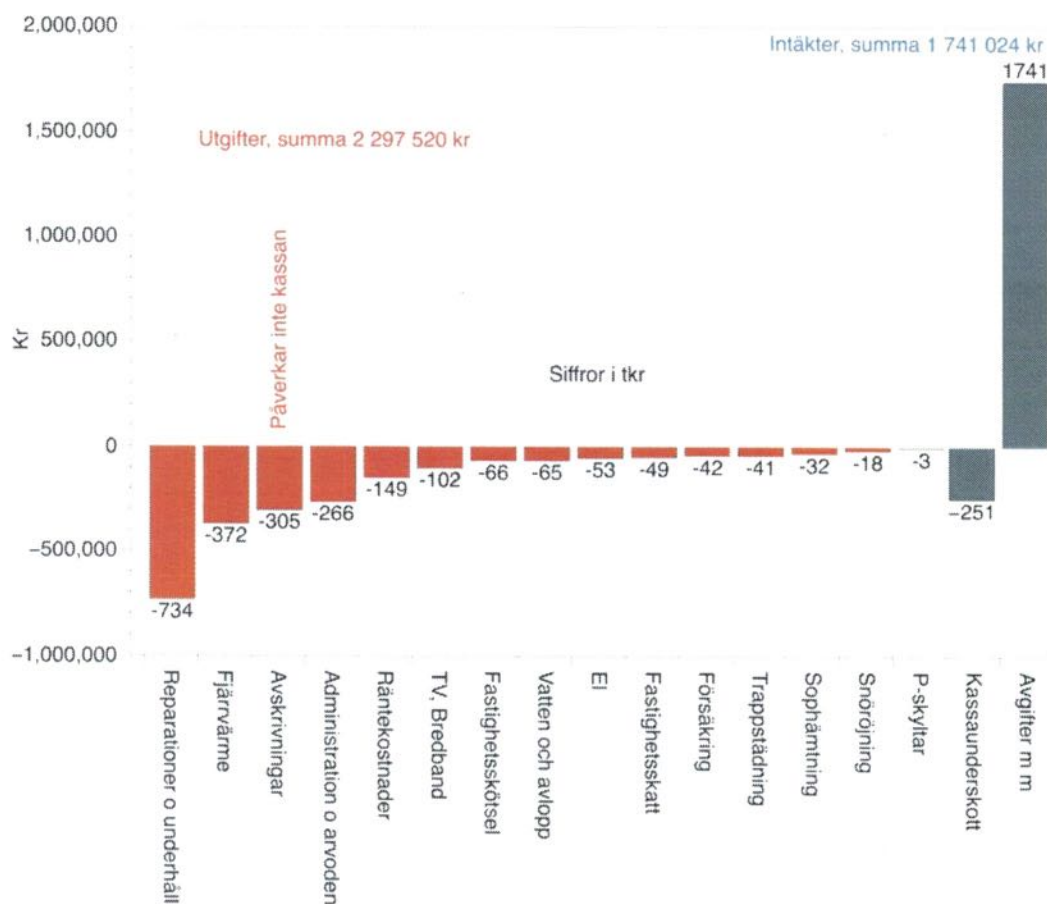
Medlemsinformation

Styrelsen har under 2020 hållit 10 protokollförda sammanträden (de flesta digitala möten), d v s nästan ett möte varje månad, vanligen i anslutning till månadsskifte. Styrelsen har vanligtvis träffats på Zoom och endast någon enstaka gång i föreningens egen lokal.

Under verksamhetsåret har 5 överlåtelse ägt rum.

Inkomst	Belopp
Avgifter	1 673 464
Parkeringsplatser	39 000
Hyrer lokaler	22 850
Pant o överletelseavgifter	5710
Summa	1 741 024

Tabell 2, Inkomster 2020.



Figur 1, Utgift efter kostnadsslag

Övrigt

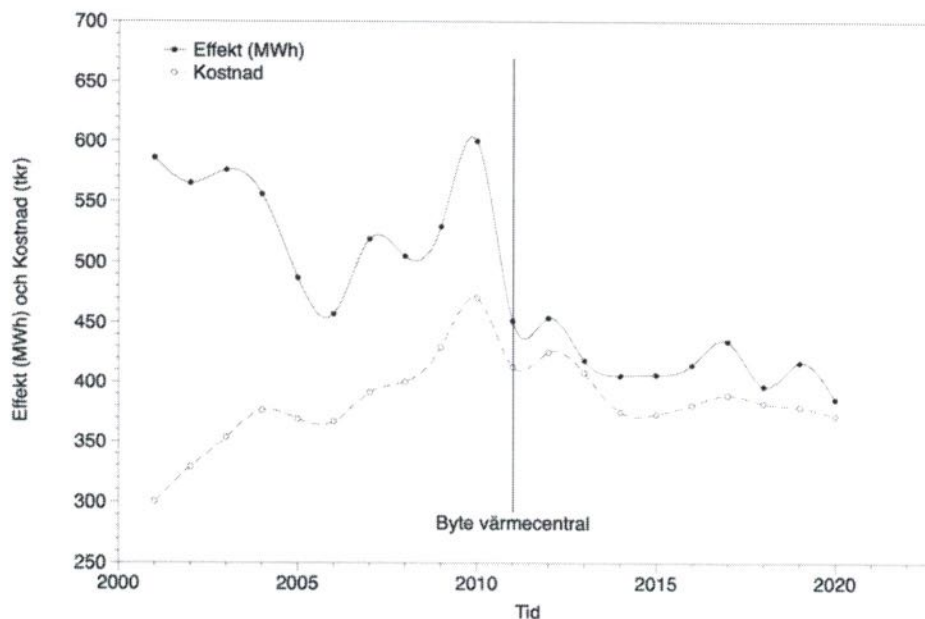
Föreningens ekonomi är god, med ett nuvarande kapital på våra konton om ca 5.1 miljoner kronor

(2020-12-31). Föreningens samtliga bankaffärer har skett med SEB. Föreningens lån är uppdelade i tre lika delar, Lån 1, lån 34423164, 5 000 000 kr, förfallodag 2022-11-28, 0.94% ränta, Lån 2, lån 34423180, 5 000 000 kr, förfallodag 2021-11-28, ränta 0.94%, Lån 3, lån 34423199, 4 833 320 kr, förfallodag 2024-11-28, 1.12%). Lånen är därför nästan helt förutsägbara och räntekostnaden är för närvarande ca 14 900 kr/månad. I tabell 2 och figur 1 kan inkomster och utgifter studeras mer i detalj.

Föreningen har under de sista åren genomfört en rad olika åtgärder för att minska energiförbrukningen och förhoppningsvis också få ned kostnaderna. Styrelsen gör fortlöpande utvärdering av energianvändningen.

Handwritten signature

Figur 2, Fjärrvärme, 2001-2020



En av de största investeringarna var 2011 (vid sidan av stambytet 2006) där föreningens värmeväxlare, som var från 1982, byttes till en helt ny. I Figur 2 är förbrukning och kostnad summerat per år och då ses en trend om både minskad förbrukning och lägre kostnad.

I resultatet ingår avskrivningar på anskaffningsvärdet, av byggnad, om- och tillbyggnad samt inventarier. Tas avskrivningarna bort har föreningen ett positivt kassaflöde som gör att kassan förstärks men att det inte lyckades i år p g a kostnader med att åtgärda vårt tak. Totalt kostade målning, lagning av rostskador och det nya snöskyddet 591 000 kr. Föreningens ackumulerade resultat ger inte en rättvisande bild av hur föreningens ekonomi ser ut. Den skuld som föreningen redovisar under fritt eget kapital i balansräkningen finns inte i verkligheten utan den har uppkommit genom att avskrivningarna varje år bokförs som en kostnad i resultaträkningen. Kapitallånskott vid tidigare överlåtelser har redovisats direkt mot eget kapital och inte som en intäkt i resultaträkningen. Skulden består i att det inte har varit ett tillräckligt stort överskott i löpande intäkter minus kostnader som har gjort att avskrivningskostnader fullt ut inte har kompensats. Det viktiga är att kassaflödet och de åtgärder som genomförts på fastigheten kan göras igen och långsiktigt balanseras av föreningens intäkter.

Den kamerala förvaltningen har under året skötts av Savetime Fastighetsekonomi AB.

Bredband, TV och telefoni har levererats till fastigheten av Telenor.

Under året har Allservice anlåtats för att sköta trappstädningen.

Loudden har anlåtats för tillsyn och skötsel av fastigheten samt för att utföra viss lägenhetsservice.

Vinterunderhållet (snöröjning) av fastighetens ytterområden har enligt avtal ombesörjts av 'Från Vind till Grind HB'.

Can
g

Städdag anordnades en gång under året. Städdagen i april/maj blev inställd på grund av covid-19. Styrelsen skulle önska en bättre uppslutning från föreningens medlemmar vid gemensamma aktiviteter för att undvika att tjänster måste upphandlas externt.

Elanvändningen i föreningen är i stort sett oförändrad sedan förra året men har varierat genom åren. Från och med i år har vi valt att inte redovisa förbrukningen för båda våra elanläggningar i en figur. En anläggning innehåller elstolpar till våra bilar och belysning i hus 72-74 och den andra är tvättstuga och belysning i hus 66-70. Vi hade en hög förbrukning i början när föreningen bildades som kommer av att vi hade gamla elstolpar, de byttes till moderna hösten 2012. Annat som har minskat vår förbrukning är byte till mer energieffektiva maskiner i tvättstugan och trapp- och källarbelysning. Den totala förbrukningen i hus 72-74 har sedan 2016 varierat mellan 1500 kWh till 2400 kWh och i hus 66-70 har den i samma period varierat mellan 25 700 kWh till 27 400 kWh. Föreningen har valt att ha ett fast elpris och el som är förnyelsebar. Per år är elkostnaden i spannet 44 000 - 61 000 kronor (2020 var den 53 000 kronor).

4

cm

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	Belopp i kr 2016
Nettoomsättning	1 735 314	1 709 445	1 708 869	1 710 219	1 707 205
Resultat efter finansiella poster	-556 496	22 022	-134 039	-225 501	-107 142
Soliditet, %	69%	69%	69%	69%	69%

Eget kapital

	Insatser	Upp, avgift	Yttre Rep. fond	Bal resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets början	34 696 720	1 943 631	597 628	-1 913 884	22 022
Disposition enl årsstämmobeslut					
Dispos. av föregående års resultat				22 022	-22 022
Avsättning yttre fond			130 851	-130 851	
Årets resultat					-556 496
Belopp vid årets slut	34 696 720	1 943 631	728 479	-2 022 713	-556 496

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att det balanserade resultatet:	
balanserat resultat	-2 022 713
årets resultat	-556 496
Totalt	-2 579 209
Behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	130 851
balanseras i ny räkning	-2 710 060
Summa	-2 579 209

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

9

cmn

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 735 314	1 709 445
Övriga rörelseintäkter		5 710	5 360
Summa rörelseintäkter		1 741 024	1 714 805
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 779 168	-1 095 516
Personalkostnader		-64 395	-55 196
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-305 327	-363 002
Summa rörelsekostnader		-2 148 890	-1 513 714
Rörelseresultat		-407 866	201 091
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-148 630	-179 069
Summa finansiella poster		-148 630	-179 069
Resultat efter finansiella poster		-556 496	22 022
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-556 496	22 022
Skatter			
Årets resultat	4	-556 496	22 022

4

Can

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	44 120 327	44 365 096
Maskiner och andra tekniska anläggningar		611 140	651 225
Inventarier, verktyg och installationer		147 381	93 979
Summa materiella anläggningstillgångar		44 878 848	45 110 300
Summa anläggningstillgångar		44 878 848	45 110 300
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		293 421	302 408
Övriga fordringar		289	241
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		58 787	58 127
Summa kortfristiga fordringar		352 497	360 776
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 098 421	5 415 211
Summa kassa och bank		5 098 421	5 415 211
Summa omsättningstillgångar		5 450 918	5 775 987
SUMMA TILLGÅNGAR		50 329 766	50 886 287

9

mm

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Medlemsinsatser			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		36 640 351	36 640 351
Yttre reparationsfond		728 479	597 628
Summa bundet eget kapital		37 368 830	37 237 979
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 022 713	-1 913 884
Årets resultat		-556 496	22 022
Summa fritt eget kapital		-2 579 209	-1 891 862
Summa eget kapital		34 789 621	35 346 117
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	14 833 320	14 833 320
Summa långfristiga skulder		14 833 320	14 833 320
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		63 796	66 897
Skatteskulder		96 938	93 542
Övriga skulder		-	17 549
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		546 091	528 862
Summa kortfristiga skulder		706 825	706 850
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		50 329 766	50 886 287

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.

Definition av nyckeltal

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120
-Markanläggningar	50
-Byggnadsinventarier	10-25
-Inventarier	12-25

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret var:		
Årsavgifter	1 673 464	1 647 539
Hysesintäkter, lokaler	22 850	22 706
Parkering	39 000	39 200
	1 735 314	1 709 445

Not 3 Övriga externa kostnader

Driftkostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Uppvärmning	371 588	378 922
El	52 873	54 729
Vatten och avlopp	65 386	55 473
Sophämtning	32 172	50 020
Städning	41 364	41 364
Fastighetsskötsel	66 187	64 795
Kabel-TV och Bredband	101 973	101 335
Snöröjning	17 870	36 888
Fastighetsförsäkring	41 578	40 933
Förbrukningsmaterial, fastighet	2 823	1 017
Fastighetsskatt	49 326	47 610
	843 140	873 086

Reparationer och underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Gård	25 487	39 230
Vatten och avlopp	39 634	2 520
Värme		28 779
Tvättstugan	10 369	3 247
Ventilation	5 091	2 925
Huskropp	653 565	34 425
	734 146	111 126

Administrativa kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Telefon och porto		810
Revisionsarvode	17 375	9 500
Kameral förvaltning	59 496	58 556
Ekonomiska tjänster & konsultation	6 153	
Konsultarvoden	109 050	23 825
Bankkostnader	2 314	2 096
Föreningsavgifter	5 184	5 142
Övriga kostnader	2 310	11 375
	201 882	111 304

Not 4 Resultat efter fondering

Årets resultat	-556 496	22 022
Avsättning till yttre underhållsfond	-130 851	-130 851
Resultat efter fondering	-687 347	-108 829

CM 9

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	28 891 173	28 891 173
	<u>28 891 173</u>	<u>28 891 173</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 206 963	-1 966 204
-Årets avskrivning enligt plan	-240 759	-240 759
	<u>-2 447 722</u>	<u>-2 206 963</u>

Markanläggning 50 år

Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	200 504	200 504
	<u>200 504</u>	<u>200 504</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-28 070	-24 060
-Årets avskrivning enligt plan	-4 010	-4 010
	<u>-32 080</u>	<u>-28 070</u>

Byggnadsinventarier

Akkumulerade anskaffningsvärden:	1 615 761	1 615 761
	<u>1 615 761</u>	<u>1 615 761</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-964 536	-863 083
-Årets avskrivning enligt plan	-40 085	-101 453
	<u>-1 004 621</u>	<u>-964 536</u>

Inventarier

Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	236 690	236 690
-Nyanskaffningar	73 875	-
	<u>310 565</u>	<u>236 690</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-142 711	-125 931
-Årets avskrivning enligt plan	-20 473	-16 780
	<u>-163 184</u>	<u>-142 711</u>

Mark	17 508 452	17 508 452
	<u>17 508 452</u>	<u>17 508 452</u>
Redovisat värde vid årets slut	44 878 848	45 110 300

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
SEB lån 34423164, ränta 0,94%	5 000 000	5 000 000
SEB lån 34423180, ränta 0,94%	5 000 000	5 000 000
SEB lån 34423199, ränta 1,12%	4 833 320	4 833 320
	<u>14 833 320</u>	<u>14 833 320</u>

Not 7 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	<u>15 000 000</u>	<u>15 000 000</u>
	15 000 000	15 000 000
Summa ställda säkerheter	<u>15 000 000</u>	<u>15 000 000</u>

g

cm

UNDERSKRIFTER

Lidingö den 11/5 2021



Carl-Magnus Mörtz
Ledamot



Gert Granli
Ledamot



Håkan Johanson
Ledamot



Robert Löthman
Ledamot



Johan Winther
Ledamot

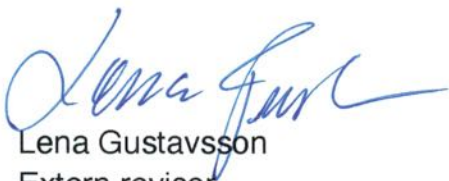


Jaana Kovalainen
Ledamot



Sofia Gottberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 20/5 2021



Lena Gustavsson
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ekorren 1

Org.nr 716414-2486

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ekorren 1 för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Jag är oberoende i förhållande till föreningen. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De 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

Mina 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ekorren 1 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.



Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Jag är oberoende i förhållande till föreningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 tryggsamt sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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

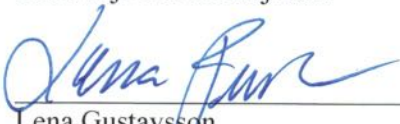
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Södertälje den 20 maj 2021



Lena Gustavsson
Extern revisor