
Bostadsrättsföreningen
Ekebo
Org nr 716449-4903

Årsredovisning
för verksamhetsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	9-14
Underskrifter	15
Revisionsberättelse	16-17

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ekebo får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningens ändamål

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

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Eken 4 i Mariestads kommun med därpå uppförda 4 byggnader med 45 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 1 lokal. Föreningen bildades 1991 och byggnaderna är uppförda genom entreprenad av Skanska AB. Total produktionskostnad för fastigheterna uppgår till 39 301 951 kr.

Fastigheternas adress är Drottninggatan 4 i Mariestad och föreningens säte är Mariestad.

Föreningens fastigheter fördelar sig enligt följande:

3 st	1 rum och kök	128,4 m ² bostadsyta
21 st	2 rum och kök	1 319,3 m ² bostadsyta
21 st	3 rum och kök	1 650 m ² bostadsyta
1 st	Lokaler	27 m ² lokalyta
30 st	P-platser	

Total tomtarea uppgår till: 6 697 m²

Total bostadsarea uppgår till: 3 091 m²

Total bostadsarea är beräknad enligt de förhållanden som gällde när föreningen bildades och ej kontrollberäknade därefter.

Årets taxeringsvärde: 26 036 000 kr

Föregående års taxeringsvärde: 21 056 000 kr

Fastigheterna är åsatta värdeår 1969 och 1993.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade hos Länsförsäkringar.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Boendeavgifter

Årsavgifterna höjdes senast 2015-04-01 med 1%. Utgående årsavgifter (varmhyra) utgör för 2019 879 kr/m² och år. Styrelsen har efter att antagit budgeten för 2020 beslutat om oförändrade årsavgifter. *y*

Underhåll

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 84 tkr och underhåll för 30 tkr.

Underhållsplan

En underhållsplan för hela Ekebo har upprättats och i samarbete med Riksbyggen justeras planen fortlöpande.

Föreningens nuvarande underhållsplan uppdaterades under hösten 2019 och visar på ett underhållsbehov på 4 915 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 491,5 tkr (159 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 350 tkr (113 kr/m²). Styrelsen arbetar löpande med att anpassa avsättningen till underhållsfonden för att kunna täcka upp kostnader för underhållsbehovet enligt upprättad underhållsplan.

Föreningens underhållsfond

<i>Ingående behållning</i>	2 201 885
Årets avsättning	350 000
Årets underhåll, disponeras ur underhållsfonden	—
<i>Utgående behållning</i>	<u>2 551 885</u>

<i>Planerat underhåll</i>	<i>År</i>	<i>Kommentar</i>
Hängrännor	2021	
Balkongräcken	2023	
Entréparti	2023	
Byte hiss	2023	

Styrelsen bedömer att kostnaderna för ovan planerade underhållsåtgärder täcks av underhållsfonden.

Förvaltning

Revisorscentrum i Skövde AB har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning.

Avtal

Föreningen har tecknat följande avtal avseende:

Riksbyggen	Fastighetsskötsel samt städ
Karlstads Energi	El, 3-årsavtal
Com Hem AB	Kabel-TV
Kone Hissar	Hissar
Cupola Skövde AB	Service brandsläcksutrustning
Glaj AB	Underhållsavtal, tvättstuga
Kalea Lifts AB	Hiss, hus A
Telia	Nödtelefoner mm.
Besam AB	Service av dörröppnare

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter	Funktion	Utsedd av
Jan Årebrink	Ordförande	Stämman
Rauha Stern	Vice ordförande	Stämman
Bengt Holmén	Kassör	Stämman
Lars-Erik Rydqvist	Sekreterare	Stämman

Styrelsesuppleant

Inga Johansson	Stämman
----------------	---------

Ordinarie revisor

Martin Johansson	Auktoriserad revisor	Stämman
------------------	----------------------	---------

Revisorssuppleant

Staffan Jansson	Auktoriserad revisor	Stämman
-----------------	----------------------	---------

Valberedning

Inga Karlsson	Sammanställande	Stämman
Birgitta Tidblad		

Väsentliga händelser under räkenskapsåret**Händelser under året****Ekonomi**

Föreningen redovisar för verksamhetsåret en vinst på 844 tkr (föregående år 658 tkr). Orsaker till det förbättrade resultatet är främst att föreningen haft lägre kostnader för reparationer under året samt något lägre löpande driftskostnader. Vid beaktande av årets förändring av underhållsfond, vilken endast redovisas som eget kapital i balansräkningen, har årets resultat uppgått till 494 tkr (308 tkr).

Föreningens resultat efter fondförändring

Årets resultat	844 008
Årets avsättning till underhållsfond	-350 000
Årets ianspråkstagande av fond	0
Årets resultat efter fondförändring	494 008

Asfaltering av gångar mm har skett till en kostnad om 188 tkr. Detta har aktiverats och skrivs av på 20 år. Se markanläggningar not 10 på sida 12.

Föreningens intäkter för lokaler och överlåtelseavgifter har under året uppgått till 33 tkr (32 tkr).

Budget för verksamhetsåret 2020 ger full kostnadstäckning.

Verksamhet**Allmänt**

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2019-05-24. Dessutom har 12 protokollförda styrelsemöten ägt rum.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen av ordinarie styrelseledamöter, två i förening.

Medlemsinformation**Medlemmar**

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 53 personer och vid årets slut 53.

Överlåtelse

Under året har 5 st överlåtelse av lägenheter skett (föregående år 2 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Medlemsarrangemang

Föreningen har bjudit in alla boende till en våffelfest i mars, en höstfest i augusti samt till en glöggfest med grantändning vid 1:a advent.

Gemensamma städdagar har ordnats vår och höst, där föreningen stått för fika.

En dag i veckan spelas det couronne under vintern och boule på sommaren.

Uthyrning

Gästrummet i hus D har varit frekvent uthyrt till besökande till lägenhetsägarna.

Samlingssalen har hyrts ut till 2 bridgeföreningar under måndagar och torsdagar.

I övrigt används samlingslokalen för interna ändamål.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Rörelsens intäkter	2 844	2 822	2 788	2 792	2 775
Årets resultat	844	658	-1 045	301	-584
Resultat efter avsättning/uttag underhållsfond	494	308	466	51	217
Balansomslutning	26 798	26 454	26 989	27 492	27 389
Eget kapital	8 615	7 771	7 113	8 158	7 857
Soliditet	32%	29%	26%	30%	29%
Likviditet	213%	159%	110%	195%	186%
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m ²	879	879	879	879	877
Ränta kr/m ²	97	100	95	141	184
Avsättning till underhållsfonden kr/m ²	113	113	113	81	81
Underhållsfond kr/m ²	826	712	599	1 088	845
Lån kr/m ²	5 567	5 692	5 821	5 951	6 033

Förändringar i eget kapital

	Bundet		Fritt	
	Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	3 670 420	2 201 885	1 240 786	657 815
Extra fondavs. enl. stämmobeslut		—	—	—
Disposition enligt stämmobeslut			657 815	-657 815
Avsättning till underhållsfond		350 000	-350 000	
Inspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				844 008
Vid årets slut	3 670 420	2 551 885	1 548 601	844 008

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 898 601
Årets resultat före fondförändring	844 008
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-350 000
Årets ianspråktagande av underhållsfonden	—
Summa överskott	<u>2 392 609</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman

Att balansera i ny räkning	<u>2 392 609</u>
	2 392 609

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

Resultaträkning

		2019-01-01	2018-01-01
<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2019-12-31	2018-12-31
Rörelseintäkter m.m			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	2 810 986	2 789 827
Övriga rörelseintäkter	3	32 568	32 348
Summa rörelseintäkter		2 843 554	2 822 175
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 048 063	-1 112 140
Fastighetsadministration	5	-131 377	-131 091
Personalkostnader	6	-122 263	-213 212
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-399 121	-398 448
Summa rörelsekostnader		-1 700 824	-1 854 891
Rörelseresultat		1 142 730	967 284
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknade poster	8	—	—
Räntekostnader och liknande poster	9	-298 722	-309 469
Summa finansiella poster		-298 722	-309 469
Resultat efter finansiella poster		844 008	657 815
Skatter			
Skatt på årets resultat		—	—
Årets resultat		844 008	657 815

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	23 867 716	24 079 337
Inventarier och konst	11	3 000	3 000
Summa materiella anläggningstillgångar		23 870 716	24 082 337
Finansiella anläggningstillgångar			
Bostadsrätter	12	1	1
Summa finansiella anläggningstillgångar		1	1
Summa anläggningstillgångar		23 870 717	24 082 338
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	13	942	59 625
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	84 667	52 421
Summa kortfristiga fordringar		85 609	112 046
Kassa och bank			
Kassa och bank	15	2 841 699	2 259 652
Summa kassa och bank		2 841 699	2 259 652
Summa omsättningstillgångar		2 927 308	2 371 698
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>26 798 025</u>	<u>26 454 036</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		3 670 420	3 670 420
Fond för yttre underhåll		2 551 885	2 201 885
Summa bundet eget kapital		6 222 305	5 872 305
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 548 601	1 240 786
Årets resultat		844 008	657 815
Summa fritt eget kapital		2 392 609	1 898 601
Summa eget kapital		8 614 914	7 770 906
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	16 806 473	17 191 597
Summa långfristiga skulder		16 806 473	17 191 597
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		145 084	178 190
Skatteskulder	17	123 537	121 257
Övriga kortfristiga skulder	18	749 763	782 748
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	358 253	409 338
Summa kortfristiga skulder		1 376 637	1 491 533
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 798 025	26 454 036

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Not 1

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2). Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

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 21,4 procent.

Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 6 590 815 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 377 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 8 049 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler
- Beloppen gäller inkomståret 2019
- 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.

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. Avsättning 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 föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar.

Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	%	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär		80	2072
Markanläggningar	Linjär		20	2038
Inventarier	Linjär		5	2015

Markvärdet är ej föremål för avskrivning.

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter		
Årsavgifter, bostäder	2 718 288	2 718 288
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfond	—	-26 879
Hyror, bostäder	62 448	62 448
Hyror, p-platser	37 180	36 960
Hyresbortfall, p-platser	-6 930	-990
	<u>2 810 986</u>	<u>2 789 827</u>
	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Överlåtelseavgifter	1 163	2 276
Hyror gästrum	8 400	7 200
Pantavgifter	455	455
Övriga intäkter	<u>22 550</u>	<u>22 417</u>
	32 568	32 348
	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Not 4 Driftskostnader		
<i>Reparationer</i>		
Byggnad	-7 900	-18 965
Bostäder	-3 307	—
Gemensamhetsutrymmen	-17 737	-58 004
Värme/ventilation	-7 628	-22 958
VVS	-25 344	-34 265
El	-1 374	—
Övrigt	<u>-20 641</u>	<u>-24 253</u>
	-83 931	-158 445
<i>Underhåll</i>		
Byte porttelefonisystem	<u>-30 125</u>	<u>—</u>
	-30 125	—
<i>Övriga driftskostnader</i>		
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-61 536	-59 581
Försäkringspremier	-30 039	-29 370
Kabel-, och digital-TV samt bredbandsavgifter	-69 170	-66 990
Fastighetsskötsel Riksbyggen	-118 826	-75 596
Energideklaration	-37 500	—
OVK	—	-51 250
Serviceavtal	-28 951	-24 991
Städ	-24 715	-35 732
Snö- och halkbekämpning	-2 833	-1 888
Obligatoriska besiktningar	-3 569	-6 125
Fordons- och maskinkostnader	-2 623	-3 187
Förbrukningsmaterial	-11 599	-26 849
Förbrukningsinventarier	-14 950	-15 300
Fjärrvärme	-281 410	-300 292
Vatten	-96 300	-105 737
El	-112 975	-124 949
Sophantering och återvinning	-28 061	-24 516
Övriga fastighetskostnader	<u>-8 950</u>	<u>-1 342</u>
	-934 007	-953 695
Summa driftskostnader	-1 048 063	-1 112 140

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Not 5 Fastighetsadministration		
Förvaltningsarvode	-83 824	-84 478
Årsstämma	-7 140	-8 137
Arvode, yrkesrevisorer	-11 962	-12 169
Utbildning	-2 500	—
Kontorsmaterial	-2 278	-2 967
Telefon och porto	-14 280	-9 914
Medlemsavgift SBC Ek För	-5 440	-5 340
Konsultarvoden	—	-2 825
Övriga externa kostnader	-3 953	-5 261
	<u>-131 377</u>	<u>-131 091</u>

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Not 6 Personalkostnader		
<i>Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</i>		
Lön till fastighetsskötare	-34 453	-93 899
Övriga kostnadsersättningar	-918	-1 563
Styrelsearvoden	-67 825	-72 225
Olycksfallsförsäkring	-467	-467
Summa löner	<u>-103 663</u>	<u>-168 154</u>
Sociala kostnader	-17 359	-40 343
<i>Pensionskostnader</i>		
Övriga anställda	-1 241	-4 715
Summa löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskost.	<u>-122 263</u>	<u>-213 212</u>

<i>Medelantalet anställda</i>	0,5	1,0
varav män	0%	0%
varav kvinnor	100%	100%

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Not 7 Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	-398 448	-398 448
Markanläggningar	-673	—
	<u>-399 121</u>	<u>-398 448</u>

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster		
Ränteintäkter, bank	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Not 9 Räntekostnader och liknande poster		
Räntekostnader, fastighetslån	-294 552	-305 330
Räntekostnader, skattekonto	-126	-679
Övriga kapitalkostnader	-4 044	-3 460
	<u>-298 722</u>	<u>-309 469</u>

Not 10 Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
Byggnader		
<i>Anskaffningsvärden</i>		
Ingående anskaffningsvärde	36 738 826	36 738 826
Utgående anskaffningsvärde byggnader	36 738 826	36 738 826
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 045 242	-5 646 794
Årets avskrivningar enligt plan	-398 448	-398 448
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 443 690	-6 045 242
<i>Nedskrivningar byggnader</i>		
Ingående nedskrivningar	-9 177 372	-9 177 372
Utgående nedskrivningar	-9 177 372	-9 177 372
Planenligt restvärde byggnader	21 117 764	21 516 212
Markanläggningar		
<i>Anskaffningsvärden</i>		
Ingående anskaffningsvärde	—	—
Årets anskaffning	187 500	—
Utgående anskaffningsvärde markanläggningar	187 500	—
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Ingående ackumulerade avskrivningar	—	—
Årets avskrivningar enligt plan	-673	—
Utgående ackumulerade avskrivningar	-673	—
Planenligt restvärde markanläggningar	186 827	—
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	2 563 125	2 563 125
Utgående anskaffningsvärde mark	2 563 125	2 563 125
Planenligt restvärde mark	2 563 125	2 563 125
Summa planenligt restvärde byggnader och mark	23 867 716	24 079 337
<i>Taxeringsvärden</i>		
Byggnader	19 870 000	16 832 000
Mark	6 166 000	4 224 000
Totalt taxeringsvärde	26 036 000	21 056 000
(varav lokaler)	(121 000)	(78 000)

Eken 4

Not 11 Inventarier och konst	2019-12-31	2018-12-31
<i>Anskaffningsvärden</i>		
Ingående anskaffningsvärde	114 027	120 926
Avyttringar och utrangeringar	—	-6 899
<i>Utgående anskaffningsvärde inventarier och konst</i>	<u>114 027</u>	<u>114 027</u>
 <i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-111 027	-117 926
Avyttringar och utrangeringar	—	6 899
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	<u>-111 027</u>	<u>-111 027</u>
 Planenligt restvärde inventarier och konst	<u>3 000</u>	<u>3 000</u>

Not 12 Bostadsrätter	2019-12-31	2018-12-31
Andelar i bostadsrättsföreningen	<u>1</u>	<u>1</u>
	1	1

Föreningen äger 1 bostadsrättslägenhet som hyrs ut, vilken redovisas som anläggningstillgång.

Not 13 Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	<u>942</u>	<u>59 625</u>
	942	59 625

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	12 684	12 282
Förutbetalt förvaltningsarvode RB	50 984	19 614
Förutbetalda kabel-TV	15 459	15 085
Övriga förutbetalda kostnader	<u>5 540</u>	<u>5 440</u>
	84 667	52 421

Not 15 Kassa och bank	2019-12-31	2018-12-31
Handkassa	18 319	10 004
<i>Swedbank</i>		
- Penningmarknadskonto	1 685 012	1 111 280
- Placeringskonto	<u>1 138 368</u>	<u>1 138 368</u>
	2 841 699	2 259 652

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	17 207 597	17 592 721
Avgår kortfristig del	-401 124	-401 124
Summa långfristig skuld till kreditinstitut	16 806 473	17 191 597

Genomsnittlig ränta under räkenskapsåret är: 1,66%

Kreditgivare	Ränta	Bundet till	Ingående låneskuld	Nya/lösta lån	Årets amortering	Utgående låneskuld
Swedbank	1,39%	2024-09-25	5 376 000	—	-48 000	5 328 000
Swedbank	1,48%	2020-09-25	4 242 500	—	-143 000	4 099 500
Swedbank	1,64%	2021-09-24	4 528 500	—	—	4 528 500
Swedbank	1,99%	2022-08-25	3 445 721	—	-194 124	3 251 597
			17 592 721	—	-385 124	17 207 597

Lån som förfaller till betalning

Inom 1 år	401 124
Inom 2- 5 år	1 604 496
Efter 5 år	15 201 977
	17 207 597

Enligt lånespecifikationen ovan finns 1 lån med villkorsändringsdag under år 2020. Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa detta lån som långfristigt, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas.

Not 17 Skatteskulder	2019-12-31	2018-12-31
Beräknad fastighetsavgift/skatt	122 393	119 536
Löneskatt	1 144	1 721
	123 537	121 257

Not 18 Övriga kortfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
Medlemmarnas reparationsfond	305 369	342 185
Skuld för sociala avgifter och skatter	32 312	36 666
Kortfristig del fastighetslån	401 124	401 124
Övriga kortfristiga skulder	10 958	2 773
	749 763	782 748

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner	—	10 098
Upplupna sociala avgifter	—	3 173
Upplupna räntekostnader	51 245	31 734
Upplupna kostnader för el	10 454	10 675
Upplupna kostnader för fjärrvärme	35 472	39 106
Upplupna kostnader för reparationer	—	88 542
Upplupna kostnader administration	20 270	15 396
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	240 812	210 613
	358 253	409 337

Övriga noter

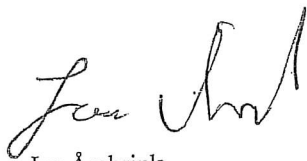
STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar	27 398 700	27 398 700
------------------------	------------	------------

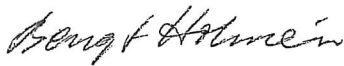
Mariestad den 8 april 2020



Jan Årebrink
Ordförande



Lars-Erik Rydqvist



Bengt Holmén



Rauha Stern

Min revisionsberättelse har avgivits den

19/5 2020



Martin Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ekebo
Org.nr 716449-4903

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ekebo för år 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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

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 misstag, 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 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

by

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 Bostadsrättsföreningen Ekebo för år 2019, samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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 betryggande 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 en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde den 19 maj 2020



Martin Johansson
Auktoriserad revisor