

Årsredovisning 2019

BRF NORRA EKEN
769625-6499

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:

	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

8

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrätter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2012-12-12.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen har 44 bostadsrätter om totalt 2 897 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Styrelsens sammansättning

Efter ordinarie föreningsstämma 2019-05-21

Tomas Wikström	Ledamot	Ordförande
Akin Ulusoy	Ledamot	
Anja Jablanovic	Ledamot	
Assar Hansson	Ledamot	
Niklas Roth	Ledamot	
Alexandra Kiikeri	Suppleant	
Evelina Widman	Suppleant	
Josephine Pukk	Suppleant	
Lena Briling	Suppleant	

Styrelsen har under året haft sju (fyra) protokollförda sammanträden.

Valberedning

Erik Edelin och Henrik Möllerskog.

8

Brf Norra Eken
769625-6499

Revisorer

Huvudansvarig revisor

Ella Bladh	Ordinarie	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Hans Norman	Suppleant	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen amorterat 960 000 kr. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår. Årsavgifterna varit oförändrade.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 65 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgåe 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 64 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2019	2018
Nettoomsättning	2 383 469	2 356 191
Resultat efter fin. poster	-117 838	-149 108
Soliditet, %	78	78
Taxeringsvärde	69 200 000	55 400 000
Bostadsyta, kvm	2 897	2 897
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	696	696
Lån per kvm bostadsyta, kr	9 410	9 741

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	62 978 000	-	-	62 978 000
Upplåtelseavgifter	37 007 000	-	-	37 007 000
Fond, yttre underhåll	217 275	-	72 425	289 700
Balanserat resultat	-347 682	-149 108	-72 425	-569 215
Årets resultat	-149 108	149 108	-117 838	-117 838
Eget kapital	99 705 485	0	-117 838	99 587 647

8

Brf Norra Eken
769625-6499

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-569 215
Årets resultat	<u>-117 838</u>
Totalt	<u>-687 053</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt
följande

Reservering fond för yttre underhåll	72 425
Balanseras i ny räkning	<u>-759 478</u>
	<u>-687 053</u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

8

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 383 469	2 356 191
Övriga rörelseintäkter		35 238	6
Summa rörelseintäkter		2 418 707	2 356 197
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-827 737	-784 419
Övriga externa kostnader	8	-320 591	-283 383
Personalkostnader	9	-58 776	-56 875
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-805 366	-805 366
Summa rörelsekostnader		-2 012 470	-1 930 043
Rörelseresultat		406 237	426 154
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-524 075	-575 262
Summa finansiella poster		-524 075	-575 262
Resultat efter finansiella poster		-117 838	-149 108
Årets resultat		-117 838	-149 108

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	126 320 853	127 126 219
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>126 320 853</i>	<i>127 126 219</i>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<i>126 320 853</i>	<i>127 126 219</i>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		12 319	0
Övriga fordringar	12	743 822	500
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	78 566	85 280
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>834 707</i>	<i>85 780</i>
Kassa och bank			
Kassa och bank		170 824	1 211 810
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>170 824</i>	<i>1 211 810</i>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<i>1 005 531</i>	<i>1 297 590</i>
Summa tillgångar		127 326 384	128 423 809

B

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		99 985 000	99 985 000
Fond för yttre underhåll		289 700	217 275
Summa bundet eget kapital		100 274 700	100 202 275
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-569 215	-347 682
Årets resultat		-117 838	-149 108
Summa fritt eget kapital		-687 053	-496 790
Summa eget kapital		99 587 647	99 705 485
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	26 900 000	27 860 000
Summa långfristiga skulder		26 900 000	27 860 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		360 000	360 000
Leverantörsskulder		116 208	161 305
Övriga kortfristiga skulder		2 094	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	360 434	337 019
Summa kortfristiga skulder		838 736	858 324
Summa eget kapital och skulder		127 326 384	128 423 809

B

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Norra Eken har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 120 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mer tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter

	2019	2018
Bredbandsintäkt	116 160	116 160
Hysesintäkter, p-platser	140 600	141 426
Årsavgift varmvatten	79 962	63 929
Årsavgifter, bostäder	2 015 916	2 015 916
Övriga intäkter	66 069	18 766
Summa	2 418 707	2 356 197

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	30 872	24 156
Fastighetsskötsel	9 745	10 215
Snöskottning	85 721	77 059
Städning	42 775	44 538
Trädgårdsarbete	8 500	10 515
Övrigt	15 211	7 275
Summa	192 824	173 758
Not 4, Reparationer	2019	2018
Reparationer	67 871	38 073
Summa	67 871	38 073
Not 5, Planerade underhåll	2019	2018
Övrigt	0	40 385
Summa	0	40 385
Not 6, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	171 475	141 812
Sophämtning	46 254	35 035
Uppvärmning	144 967	174 807
Vatten	64 743	61 643
Summa	427 439	413 297
Not 7, Övriga driftskostnader	2019	2018
Bredband	124 003	0
Fastighetsförsäkringar	15 600	13 981
Kabel-TV	0	104 925
Summa	139 603	118 906
Not 8, Övriga externa kostnader	2019	2018
Förbrukningsmaterial	23 393	0
Kameral förvaltning	221 573	216 656
Konsultkostnader	7 099	6 827
Revision inkl rådgivning	41 875	41 600
Övriga förvaltningskostnader	26 651	18 300
Summa	320 591	283 383

B

Not 9, Personalkostnader	2019	2018
Sociala avgifter	12 276	11 878
Styrelsearvoden	46 500	44 997
Summa	58 776	56 875

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	522 603	575 262
Övriga räntekostnader	1 472	0
Summa	524 075	575 262

Not 11, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	129 945 000	129 945 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	129 945 000	129 945 000
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 818 781	-2 013 415
Årets avskrivning	-805 366	-805 366
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 624 147	-2 818 781
Utgående restvärde enligt plan	126 320 853	127 126 219
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>33 301 080</i>	<i>33 301 080</i>

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	49 000 000	42 000 000
Taxeringsvärde mark	20 200 000	13 400 000
Summa	69 200 000	55 400 000

Not 12, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Nabo Klientmedelskonto	743 322	0
Skattekonto	500	500
Summa	743 822	500

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Bredband	19 077	0
Försäkringspremier	1 303	1 271
Förvaltning	56 284	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 902	84 009
Summa	78 566	85 280

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Nordea Hypotek	2023-05-19	1,59 %	8 310 000	8 570 000
Nordea Hypotek	2021-05-19	2,49 %	9 775 000	9 825 000
Nordea Hypotek	2025-05-26	1,28 %	9 175 000	9 825 000
Summa			27 260 000	28 220 000
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			<i>360 000</i>	<i>360 000</i>
<i>Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå till 25.460.000 kr.</i>				

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Arvoden	44 500	44 500
Beräknat revisionsarvode	20 000	20 000
El	14 850	0
Förutbetalda avgifter/hyror	189 423	203 910
Sociala avgifter	13 980	13 980
Uppvärmning	16 363	20 843
Utgiftsräntor	38 462	33 786
Vatten	16 261	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 596	0
Summa	360 434	337 019

Not 16, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	30 000 000	30 000 000
Summa	30 000 000	30 000 000

8

Not 17, Väsentliga händelser efter verksamhetsårets slut

Vi har särskilt beaktat hur effekterna av COVID-19 utbrottet kan komma att påverka föreningens framtida utveckling och risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt. Vi bedömer att påverkan på föreningen är begränsad.

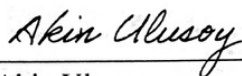
Underskrifter

Farsta, _____, 2020 - 06 - 01

Ort och datum



Tomas Wikström
Ordförande



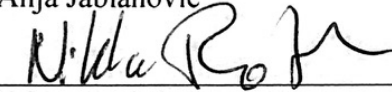
Akin Ulusoy



Anja Jablanovic



Assar Hansson



Niklas Roth

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 06 - 17.



Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Ella Bladh
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Norra Eken, org.nr 769625-6499

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Norra Eken för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida

det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Norra Eken för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.



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

Stockholm den 17 juni 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ella B'.

Ella Bladh
Auktoriserad revisor