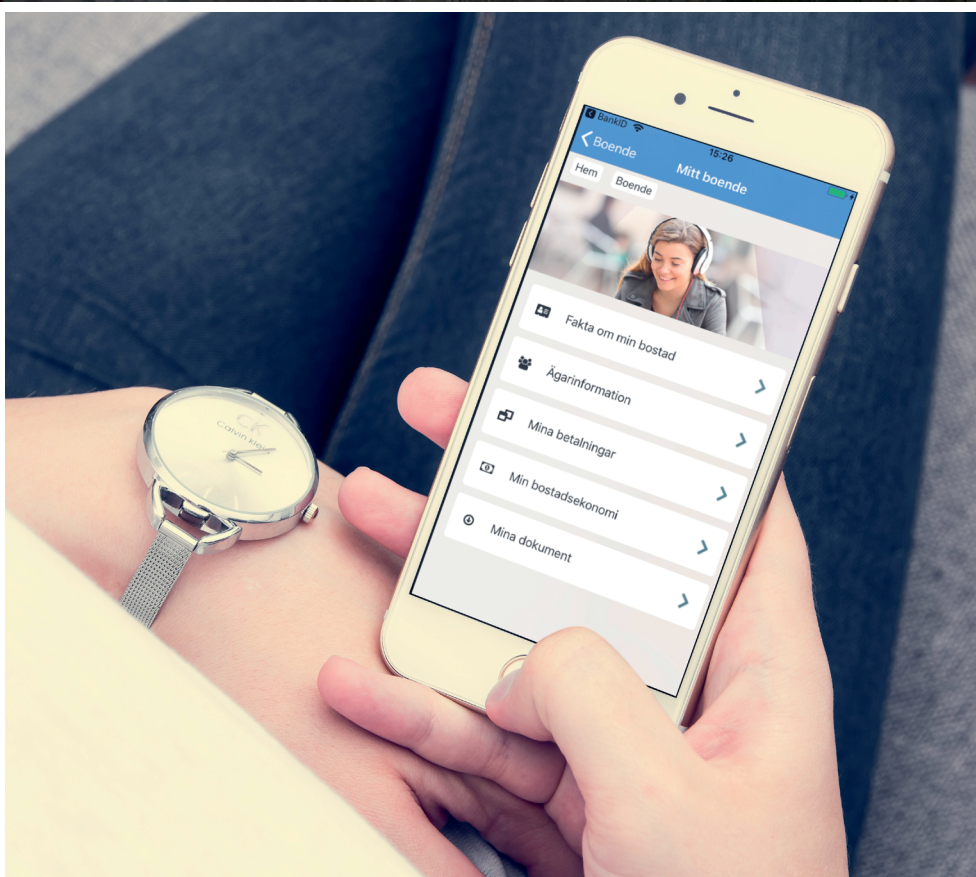




Varsågod!

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

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Eklunden

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 2015 och 2044.
- 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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 1996-04-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1996-12-05 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-15 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Griffeltavlan. Föreningens andel är 33 procent. Samfälligheten förvaltar en gemensam lokalväg.

Styrelsen

Arens Bruns	Ordförande	From 2019-10-01
Göran Heding	Ordförande	Tom 2019-09-30
Ester Andersson	Ledamot	
Schwarzenstein		
Amine Ben Hajji	Ledamot	
Lisbeth Margareta Österberg	Ledamot	
Birgitta Bäckgren Almgren	Suppleant	
Rolf Evert Jansson	Suppleant	
Karin Birgitta Liander	Suppleant	
Gunnar Olof Bo Svedström	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Arens Bruns, Birgitta Bäckgren Almgren, Rolf Evert Jansson, Karin Birgitta Liander, Gunnar Olof Bo Svedström och Lisbeth Margareta Österberg.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Sofia Petersson	Ordinarie Extern	Öhrlings Pricewaterhouse Coopers
Lars Wallén	Suppleant Extern	Öhrlings Pricewaterhouse Coopers

Valberedning

Bengt Andersson	
Lena Grahn Hedlund	Sammanställande
Inger Strandqvist	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-25.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
GRIFVELTAVLAN 5	1997	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt
ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

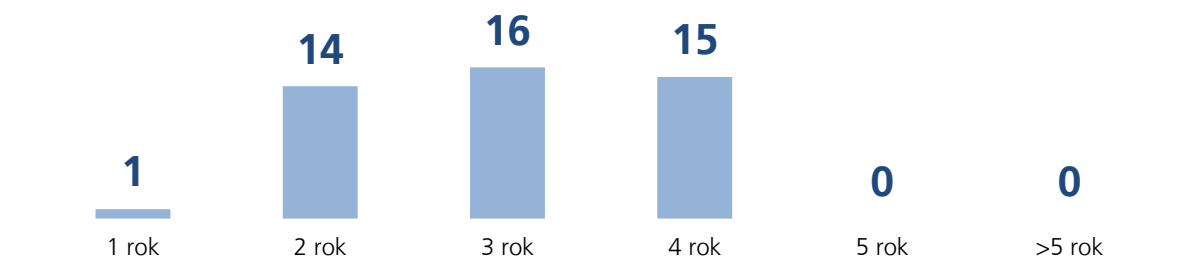
Fastigheten bebyggdes 1996 och består av 4 flerbostadshus.
Värdeåret är 1997.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 512 m², varav 3 512 m² utgör
lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 46 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Kommentar

Föreningslokal

Används för olika föreningsaktiviteter och kan lånas av medlemmar mot en mindre avgift för privata evenemang

Gästlägenhet

I lägenheten finns fyra sovplatser med möjlighet att därutöver ställa in två tältsängar. Medlemmar kan låna lägenheten mot en mindre avgift.

Parkeringsplatser för medlemmar

Föreningen disponerar för uthyrning 18 st. carportplatser med eluttag för motorvärmare och 15 st. öppna P-platser, varav 12 st. är försedda med uttag för motorvärmare.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2044.

Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Lackning, 4 entréportar samt utanförstående bänkar	2019	
Rensning av stammar	2019	
Byggteknisk kontroll inför fasadrenovering	2019	
Byte av 8 st motorvärmare	2019	
Nya tvättmaskiner	2018	
Nya tvättmaskiner	2017	
Plantering av två nya träd	2017	
Målning av carport samt ny takläggning	2017	I samband med skada efter olycka
Byte av gatuarmaturer.	2016	
Utökning med en ny stolpe		
Översyn tak	2016	
Omfattande beskärning av träd. Borttagning av fyra träd	2016	
Målning av takplåt mm	2014	
Planerat underhåll	År	
Målning av fönster 69:an	2020	
Fasadyta, fönster och takfot på hus 65	2020	
Gatuarmatur på Griffeltavlans område	2020	
OVK (ventilationskontroll)	2021	
Reparation av hissar	2021	
Fönstermålning	2022	
Målning trapphus	2025	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV och internet leverantör	Com Hem
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fjärrvärme	Fortum Värme löpande avtal från 2017.
Fastighetsstädning	Evgenia Städ AB
Teknisk förvaltning	Driftia Förvaltning AB
Hisservice	Deve Schindler AB
Tomträttsavtal	Stockholms kommun. Gäller 10 år från juli 2016.
Elleverans	Ellevio/Fortum 3-årsavtal tom 2022-09-30
Markskötsel	MK Trädgård AB
Snöröjning	T&T Förvaltnings AB (Inom SBC)
Hushållssopor	Stockholm Avfall AB
Hämtning av returpapper, glasförpackningar och övriga restprodukter	Suez/Sita Sverige AB
Bredband	Ownit Bredband AB, 3 år tom 2020-10-30

Övrig information

Föreningslokalen i 67:an används flitigt för olika föreningsaktiviteter. Medlemmarna kan få hyra lokalen mot en låg avgift (100 kr) för att tex. fira födelsedagar. Detta skedde under 2019 vid 3 tillfällen. Den huvudsakliga användningen är för styrelsens arbete och för månatliga s.k. trivselträffar för medlemmarna. Genom engagemang från några medlemmar erbjuds de boende att delta i boule, dart och promenader.

I 65:an finns en övernattningslägenhet som medlemmarna kan få hyra. Lägenheten saknar kokmöjligheter och erbjuder enbart sängplatser, toalett och dusch. Avgiften för medlemmar som vill hyra lägenheten är 100 kr/ natt och då ingår även en parkeringsplats (nr: 31) . Under 2019 utnyttjades den 77 nätter, ungefär på samma nivå som året innan.

Föreningens ekonomi

Året som gått har inneburit förändring av taxeringsvärdet av fastigheten till 60 MSEK.

Lån hos Handelsbanken har omförhandlats, en engångsinbetalning på 500.000 SEK och under löptiden på 5 år kommer amortering att ske med 100.000 SEK/ år, dvs totalt 1 milj.SEK.

Inga större investeringar eller kostnader i fastigheter eller anläggningar har gjorts under året.

Bokslutet (resultaträkning och balansräkning) redovisas separat. Styrelsen konstaterar att ekonomin är i balans, med gott resultat och med endast små avvikelser från budget.

Den sista av de gamla tvättmaskinerna är utbytt och nu återstår bara en torktumlare av den ursprungliga maskinparken.

Tidigare har föreningen årligen avsatt 200 tkr till fonden för yttre underhåll. Vid stämman 2018 beslutades dock att för det året avsätta 249 333 kr. Beslutet fattades på inrådan av SBC. Föreningens stadgar (sedan 2013) kräver att minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde skall avsättas för framtida underhåll, det vill säga drygt 180.000 kr. Den underhållsplan som beslutades 2015 och marginellt uppdaterades 2016 och 2018 förutsätter en årlig avsättning om 200.000 kr.

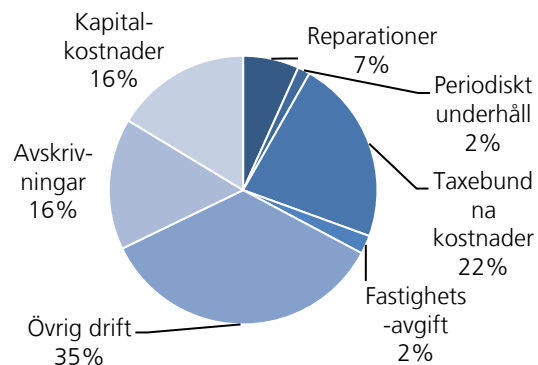
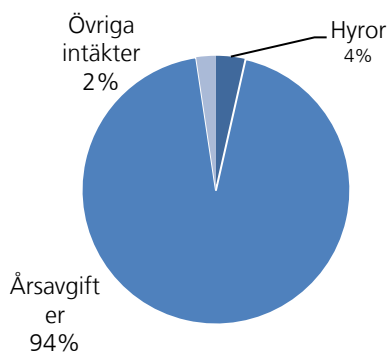
Föreningen utarbetade 2015 en ekonomisk prognos för en tioårsperiod. Under förutsättning att inflationen fortsatt är låg, förväntas avgiften till föreningen kunna hållas oförändrad under de kommande åren. Ingenting under 2019 har förändrat prognosen.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2015 en långtidsbudget som sträcker sig fram till år 2044.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 082 626	3 437 517
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 140 135	3 085 666
Finansiella intäkter	19	9
Minskning kortfristiga fordringar	0	62 195
Ökning av kortfristiga skulder	9 342	22 285
	3 149 496	3 170 155
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 910 372	1 902 843
Finansiella kostnader	460 528	542 203
Ökning av kortfristiga fordringar	29 896	0
Minskning av långfristiga skulder	590 000	80 000
	2 990 796	2 525 046
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 241 326	4 082 626
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	158 701	645 109

*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

Året som gått har inte omfattat några större utsvävningar vare sig ekonomiskt eller underhållsmässigt.

Vi har rutinmässigt kontrollerat samtliga brandvarnare och vattenvarnare.

Lackning av samtliga entrédörrar samt bänkar har utförts.

Parasoll till uteplatsen vid 67:an har införskaffats.

8 st. motorvärmare har bytts ut.

Renovering/byte av gatuarmatur på Griffeltavlans område är gjort. (jan. 2020)

Föreningens trivselträffar varje månad är uppskattade och även i år ordnade föreningen en jullunch där ett 40-tal medlemmar deltog.

Föreningens övernattningslägenhet har utnyttjats vid 77 tillfällen och det är på samma nivå som föregående år.

Även vår gemensamma föreningslokal har utnyttjats av medlemmar vid 3 tillfällen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 46 st

Överlåtelser under året: 8 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 64

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 63

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	841	841	841	841
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 010	6 178	6 201	6 224
Elkostnad/m ² totalyta	34	31	29	29
Värmekostnad/m ² totalyta	120	122	119	105
Vattenkostnad/m ² totalyta	16	19	17	16
Kapitalkostnader/m ² totalyta	131	154	150	209
Soliditet (%)	52	51	51	50
Resultat efter finansiella poster (tkr)	324	189	391	123
Nettoomsättning (tkr)	3 074	3 075	3 077	3 081

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 512 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	18 360 100	0	0	18 360 100
Fond för yttre underhåll	2 368 336	249 333	-33 144	2 152 147
S:a bundet eget kapital	20 728 436	249 333	-33 144	20 512 247
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	2 712 751	-249 333	222 180	2 739 903
Årets resultat	324 456	324 456	-189 036	189 036
S:a fritt eget kapital	3 037 206	75 123	33 144	2 928 940
S:a eget kapital	23 765 642	324 456	0	23 441 187

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	324 456
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 962 083
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-249 333
summa balanserat resultat	3 037 206

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

43 125
3 080 331

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 074 198	3 074 988
Övriga rörelseintäkter	Not 3	65 937	10 678
Summa rörelseintäkter		3 140 135	3 085 666
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-	-
		1 665 793	1 665 525
Övriga externa kostnader	Not 5	-166 453	-159 666
Personalkostnader	Not 6	-78 126	-77 652
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-444 799	-451 593
Summa rörelsekostnader		-	-
		2 355 170	2 354 435
RÖRELSERESULTAT		784 965	731 230
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19	9
Räntekostnader och liknande resultatposter		-460 528	-542 203
Summa finansiella poster		-460 509	-542 194
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		324 456	189 036
ÅRETS RESULTAT		324 456	189 036

Balansräkning

TILLGÅNGAR

2019-12-31

2018-12-31

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 8	41 154 557	41 599 356
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0

Summa materiella anläggningstillgångar		41 154 557	41 599 356
---	--	-------------------	-------------------

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

41 154 557

41 599 356

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		60	60
Övriga fordringar inkl SBC	Not 11	4 266 694	4 075 550
Klientmedel			

Summa kortfristiga fordringar		4 266 754	4 075 610
--------------------------------------	--	------------------	------------------

KASSA OCH BANK

Kassa och bank		4 752	7 299
----------------	--	-------	-------

Summa kassa och bank		4 752	7 299
-----------------------------	--	--------------	--------------

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

4 271 505

4 082 909

SUMMA TILLGÅNGAR

45 426 062

45 682 264

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		18 360 100	18 360 100
Fond för yttre underhåll	Not 12	2 368 336	2 152 147
Summa bundet eget kapital		20 728 436	20 512 247
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 712 751	2 739 903
Årets resultat		324 456	189 036
Summa fritt eget kapital		3 037 206	2 928 940
SUMMA EGET KAPITAL		23 765 642	23 441 187
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	21 008 334	14 058 334
Summa långfristiga skulder		21 008 334	14 058 334
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	100 000	7 640 000
Leverantörsskulder		132 523	110 918
Skatteskulder		124 844	121 992
Övriga skulder		29 347	30 751
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	265 372	279 083
Summa kortfristiga skulder		652 086	8 182 744
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 426 062	45 682 264

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	120 år	120 år
Bredband	10 år	10 år
Markanläggning	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	2 954 777	2 954 777
Hyror parkering	111 307	111 600
Gästlägenhet	8 000	8 500
Öresutjämning	114	111
	3 074 198	3 074 988

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	51 807	0
Övriga intäkter	14 130	10 678
	65 937	10 678

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	49 051	47 816
	Fastighetsskötsel beställning	9 301	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	99 480	96 672
	Fastighetsskötsel gård beställning	3 563	12 063
	Snöröjning/sandning	82 612	44 856
	Städning entreprenad	81 143	79 216
	Städning enligt beställning	2 500	0
	Hissbesiktning	9 163	12 205
	Gemensamma utrymmen	0	46 863
	Gård	6 434	3 479
	Serviceavtal	5 980	4 150
	Förbrukningsmateriel	6 935	17 819
	Brandskydd	0	1 080
		356 162	366 219
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	14 692	7 735
	Hyreslägenheter	315	0
	Entré/trapphus	42 888	2 194
	Lås	10 407	2 130
	VVS	11 215	11 660
	Värmeanläggning/undercentral	0	9 575
	Ventilation	8 233	4 050
	Elinstallationer	7 651	16 392
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 134	0
	Hiss	60 941	113 533
	Fasad	24 699	0
	Garage/parkering	4 773	0
	Vattenskada	0	16 402
		187 948	183 671
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	33 144
	VVS	43 125	0
		43 125	33 144
	Taxebundna kostnader		
	El	119 957	107 302
	Värme	421 379	429 249
	Vatten	55 310	67 649
	Sophämtning/renhållning	33 550	39 723

Övriga driftkostnader	630 196	643 923
Försäkring	69 673	62 768
Tomträttsavgäld	202 000	202 000
Kabel-TV	47 659	46 610
Bredband	65 688	65 688
	385 020	377 066
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	63 342	61 502
TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 665 793	1 665 525

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	2 756	613
	Tele- och datakommunikation	5 736	5 759
	Revisionsarvode extern revisor	35 000	31 666
	Föreningskostnader	4 134	2 099
	Styrelseomkostnader	400	0
	Fritids- och trivselkostnader	3 517	9 209
	Förvaltningsarvode	83 708	81 157
	Administration	12 064	6 291
	Korttidsinventarier	785	14 326
	Konsultarvode	12 063	2 366
	Tidningar facklitteratur	640	640
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 650	5 540
		166 453	159 666

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	71 100	67 000
	Sociala kostnader	7 026	10 652
		78 126	77 652

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	417 536	417 536
	Förbättringar	16 138	22 932
	Markanläggning	11 125	11 125
		444 799	451 593

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	50 696 676	50 696 676
	Utgående anskaffningsvärde	50 696 676	50 696 676
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-9 097 320	-8 645 728
	Årets avskrivningar enligt plan	-444 799	-451 593
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 542 119	-9 097 320
	Planenligt restvärde vid årets slut	41 154 557	41 599 356
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	39 000 000	34 000 000
	Taxeringsvärde mark	21 000 000	17 400 000
		60 000 000	51 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	60 000 000	51 400 000
		60 000 000	51 400 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 9	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	9 563	9 563
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	9 563	9 563
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-9 563	-9 563
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-9 563	-9 563
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	53 062	53 062
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	53 062	53 062
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-53 062	-53 062
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-53 062	-53 062
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	30 119	223
	Klientmedel hos SBC	2 688 089	2 526 841
	Placeringskonto hos SBC	1 548 486	1 548 486
		4 266 694	4 075 550

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	2 152 147	2 000 532
	Reservering enligt stadgar	249 333	249 333
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-33 144	-97 718
	Vid årets slut	2 368 336	2 152 147

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Villkors- ändringsd ag
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
	SBAB	2,710 %	8 000 000	8 000 000
	SBAB	1,920 %	6 058 334	6 058 334
	Handelsbanken	1,210 %	7 050 000	7 640 000
	Summa skulder till kreditinstitut		21 108 334	21 698 334
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-100 000	-7 640 000
			21 008 334	14 058 334

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 608 334 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	25 000 000	25 000 000
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	14 218	34 635
	Avgifter och hyror	251 154	244 448
		265 372	279 083

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER
ÅRETS SLUT

Renovering/ byte av gatuarmatur på Griffeltavlans område utfördes januari 2020.

Under 2020 planeras renovering av fasadyta samt fönster och takfot målas på hus 65.

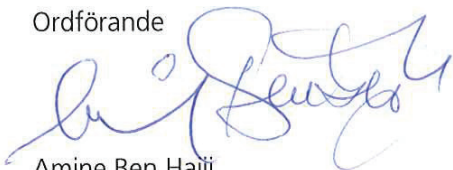
Under 2020 planeras också målning av fönster utvändigt på 69:an.

Styrelsens underskrifter

VÄLLINGBY den 19 / 3 2020



Arens Bruns
Ordförande



Amine Ben Hajji
Ledamot



Ester Andersson Schwarzenstein
Ledamot



Lisbeth Margareta Österberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 26 / 4 2020



Sofia Petersson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Eklunden i Vällingby, org.nr 769601-3924

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Eklunden i Vällingby 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 och kassaflöde 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta. 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 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 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 oss 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.

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 räkenskapsåret 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 förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den

26 april 2020



Sofia Petersson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 954 000	2 954 777	2 954 000
Hyror parkering	110 000	111 307	111 000
Gästlägenhet	9 000	8 000	9 000
Öresutjämning	0	114	0
Fakturerade kostnader	0	51 807	0
Övriga intäkter	0	14 130	0
	3 073 000	3 140 135	3 074 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-50 000	-49 051	-49 000
Fastighetsskötsel beställning	-4 000	-9 301	-5 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-101 000	-99 480	-90 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-33 000	-3 563	-45 000
Snöröjning/sandning	-45 000	-82 612	-45 000
Städning entreprenad	-83 000	-81 143	-80 000
Städning enligt beställning	0	-2 500	0
Hissbesiktning	-13 000	-9 163	-9 000
Myndighetstillsyn	-5 500	0	0
Gemensamma utrymmen	-17 000	0	-4 000
Gård	-5 000	-6 434	-4 000
Serviceavtal	-5 000	-5 980	-9 000
Förbrukningsmateriel	-8 000	-6 935	-5 000
Brandskydd	-2 000	0	-2 000
	-371 500	-356 162	-347 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-84 000	-14 692	-60 000
Hyseslägenheter	0	-315	0
Entré/trapphus	0	-42 888	0
Lås	0	-10 407	0
VVS	0	-11 215	-50 000
Ventilation	0	-8 233	0
Elinstallationer	0	-7 651	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-2 134	0
Hiss	0	-60 941	-80 000
Fasad	0	-24 699	0
Garage/parkering	0	-4 773	0
	-84 000	-187 948	-190 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-140 000
Gemensamma utrymmen	-10 000	0	0
VVS	0	-43 125	0
Fasad	-300 000	0	0
Fönster	-24 500	0	0
	-334 500	-43 125	-140 000
Taxebundna kostnader			
El	-170 000	-119 957	-110 000
Värme	-447 000	-421 379	-435 000
Vatten	-68 000	-55 310	-67 000
Sophämtning/renhållning	-42 000	-33 550	-39 000
	-727 000	-630 196	-651 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-66 000	-69 673	-65 000
Tomträttsavgäld	-202 000	-202 000	-202 000
Kabel-TV	-49 000	-47 659	-48 000
Bredband	-69 000	-65 688	-68 000
	-386 000	-385 020	-383 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-63 383	-63 342	-60 000
	-63 383	-63 342	-60 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	-2 756	-1 000
Tele- och datakommunikation	-6 000	-5 736	-5 500
Revisionsarvode extern revisor	-33 000	-35 000	-32 000
Föreningskostnader	-3 000	-4 134	-4 000
Styrelseomkostnader	0	-400	0
Fritids- och trivselkostnader	-10 000	-3 517	-7 000
Förvaltningsarvode	-86 000	-83 708	-83 000
Administration	-5 000	-12 064	-6 000
Korttidsinventarier	0	-785	-5 000
Konsultarvode	0	-12 063	0
Tidningar facklitteratur	-1 000	-640	-1 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 650	-6 000
	-151 000	-166 453	-150 500
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-70 000	-71 100	-70 000
Arbetsgivaravgifter	-10 000	-7 026	-10 000
	-80 000	-78 126	-80 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-418 000	-417 536	-418 000
Förbättringar	-17 000	-16 138	-24 000
Markanläggning	-12 000	-11 125	-12 000
	-447 000	-444 799	-454 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 644 383	-2 355 170	-2 455 500
RÖRELSERESULTAT	428 617	784 965	618 500
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	19	0
Låneräntor	-418 425	-459 351	-520 000
Räntekostnader skattekonto	0	-1 177	-1 200
	-418 425	-460 509	-521 200
RESULTAT	10 192	324 456	97 300

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