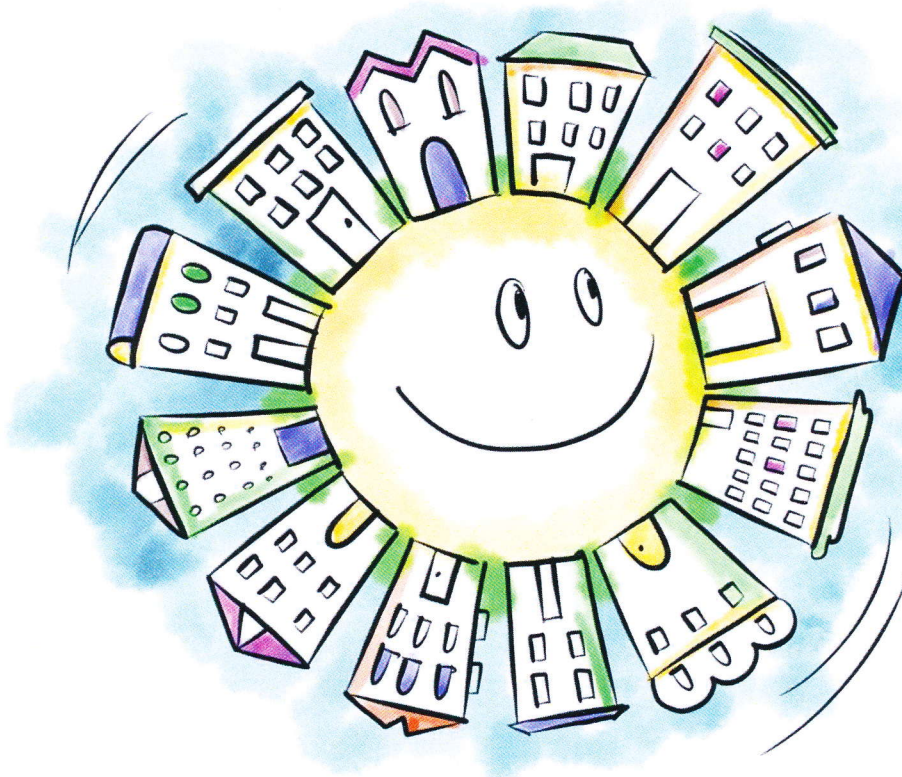


BRF Ekeby i Ekerö
Org.nr 716418-0635



ÅRSREDOVISNING 2017

BRF Ekeby i Ekerö





Förvaltningsberättelse	1
Allmänt om verksamheten	1
Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret	2
Ekonomi	5
Resultaträkning	5
Tillgångar	6
Eget kapital och skulder	7
Tilläggsupplysningar	8
Noter	9
Underskrifter	12
Revisionsberättelse	13



Styrelsen för Brf Ekeby i Ekerö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2001-03-12. Förslag på nya stadgar har tagits fram i samarbete med Storholmens förvaltning AB

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2017-04-23 bestått av:

Ordinarie ledamöter

Fredrik Olsson	Ordförande
Elina Grip	v ordförande
Eva Hjelm Olsson	Sekreterare
Sonny Wallgren	Kassör
Mats Palmér	Ledamot

Styrelsesuppleanter

Ulrica Seibold
Vivianna Letelier

Ordinarie revisor

Peter Neveling

Revisorssuppleant

Thomas Daae

Valberedning

Petra Hammar	Sammanställande
Kicki Kjellsdotter Olsson	
Emma Richardsson	Avgått
Fred Gibson	Adjungerad
Katarina Benker	Adjungerad

A

Elina Grip
Mats Palmér
Fred Gibson
Ulrica Seibold
SW



Fastighetsuppgifter

Föreningens fastighet, Ekebyhov 1:527 bebyggdes 1985-1986 av HSB Bygg och är belägen i Ekerö kommun. På fastigheten finns 19 st radhuslängor med 1 - 2 våningar innehållande 112 lägenheter. Dessutom finns 1 kvartershus, 67 garage och 87 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

28 st 2 rum och kök

48 st 3 rum och kök

31 st 4 rum och kök

5 st 5 rum och kök

Total bostadsyta: 10 157 kvm

Förvaltning

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Storholmen Förvaltning AB som också handlägger lägenhetsförteckningen.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret.

Underhåll och miljö

Svensk Markservice har hand om skötsel av våra gräsytor och buskar. Snöröjning och halkbekämpning har som tidigare utförts av Leja, Spånga MälareLBC. Tillsyn av värmecentralen har som tidigare varit Jensen AB. Electroservice har tillsyn och service av maskinerna i tvättstugan.

Väsentliga händelser under året

Underhållsplanen har uppdaterats och likviditetsplanen har följts upp för 2018-2028 Carportarna har renoverats och målats under våren och samtliga garageportar har målats, carportarna har fått en förstärkt belysning. Garage och carportstaken har kontrollerats och målats efter behov. En stor undersökning av värmecentralen har gjorts för att försöka åtgärda värmecentralen och de varmvattenproblem som finns i området, resultat är att värmepumparna och PLC systemet som styr vår anläggning har programmerats om. Ett serviceavtal med tillverkaren av värmepumparna har tecknats. Cirkulationspumpen för varmvattnet har fått ökat flöde. En upprustning av två lekplatser är genomförd. Ett stort antal buskar förnygringsbeskars under våren. Ventilationssystemet i våra lägenheter har fått en översyn och rengjorts. Soprumsgolven har målats och sopkärlen rengjorts. Ombyggnad av ett gammalt soprum till 3 st förråd för uthyrning till medlemmarna har genomförts. Ett gästrum har iordningsställt med en toalett och 4 bäddar i 2 avdelningar. Nya stadgar har tagits fram för beslut under 2018

Handwritten mark

Handwritten signatures and initials: "E6", "Jensen", "S", "E6"



Besiktningar

En fastighetskonsult har besiktigat vårt område, 2017-10-24 och funnit det i mycket gott skick. En brandsyn har gjorts i området och påpekandena har rättats till, brandsläckare, brandvarnare, brandfilter och skyltar har satts upp. Vi har också tagit fram en brandplan.

Kommande årets planerade underhåll och förbättringar

Brandsyn av garagen. Förberedelse inför 2019 års målningsarbeten.

Medlemsinformation

Ekonomi

Vi fortsätter att förhandla ner vår ränta vid omsättning av lån.

Årsavgifter

Vi har haft möjlighet att sänka årsavgiften även för 2018. Den genomsnittliga avgiften under 2018 blir 583 kr/kvm.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under perioden har 7 st överlåtelser ägt rum.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2017 = 1 120 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2017= 448 kronor) vid varje pantsättning. Påminnelseavgift uttas med 150 kr vid sen betalning.

l

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the number 440 and various initials.



Flerårsöversikt (Tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, tkr	7 516	8 539	8 575	8 528	8 547
Resultat efter finansiella poster, tkr	323	1 851	2 046	1 293	1 147
Soliditet (%)	19	18	15	12	11

Eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 520 000	6 645 000	779 358	1 850 879
Ianspråktagande uh-fond		-333 524	333 524	
Disposition av föregående års resultat:		3 658 023	-1 807 144	-1 850 879
Årets resultat				1 850 879
Belopp vid årets utgång	4 520 000	9 969 499	-694 262	323 089

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att det ansamlade resultatet (kronor):

Balanserat resultat	-694 262
årets resultat	323 089
	-371 173

disponeras så att	
till yttre underhållsfond överförs	157 694
ianspråktagande yttre underhållsfond	-408 979
i ny räkning överföres	-119 888
	-371 173

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt med tilläggsupplysningar.

A

Jan
Se
4-0
EG



Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	1	7 516 392	8 539 171
Övriga rörelseintäkter		87 704	8 305
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		7 604 096	8 547 476
Rörelsekostnader			
Underhålls - och driftskostnader	2	-4 317 184	-3 758 507
Övriga externa kostnader		-212 785	-226 065
Personalkostnader	3	-25 744	-25 560
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-905 142	-905 142
Summa rörelsekostnader		-5 460 855	-4 915 274
Rörelseresultat		2 143 241	3 632 202
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 824	15 848
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 836 976	-1 797 171
Summa finansiella poster		-1 820 152	-1 781 323
Resultat efter finansiella poster		323 089	1 850 879
Resultat före skatt		323 089	1 850 879
Årets resultat		323 089	1 850 879

h

EG
EH-0
SC



Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4

70 122 125

71 027 267

Summa materiella anläggningstillgångar

70 122 125

71 027 267

Summa anläggningstillgångar

70 122 125

71 027 267

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

772

515

Övriga fordringar

737

767

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

5

68 038

89 866

Summa kortfristiga fordringar

69 547

91 148

Kassa och bank

Kassa och bank

5 672 207

5 362 125

Summa kassa och bank

5 672 207

5 362 125

Summa omsättningstillgångar

5 741 754

5 453 273

SUMMA TILLGÅNGAR

75 863 879

76 480 540

A

66
For
2017-12-31
EB



Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDÉR

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

4 520 000

4 520 000

Fond för yttre underhåll

9 969 499

6 645 000

Summa bundet eget kapital

14 489 499

11 165 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-694 262

779 358

Årets resultat

323 089

1 850 879

Summa fritt eget kapital

-371 173

2 630 237

Summa eget kapital

14 118 326

13 795 237

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

6

60 407 103

61 114 690

Summa långfristiga skulder

60 407 103

61 114 690

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

263 502

304 072

Skatteskulder

83 101

73 322

Övriga skulder

15 904

8 292

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

7

975 943

1 184 927

Summa kortfristiga skulder

1 338 450

1 570 613

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

75 863 879

76 480 540

n

Handwritten signatures and initials:
- A signature starting with 'F' and 'a' above it.
- The initials 'EB' written vertically.
- The initials 'SE' written below 'EB'.
- The number '211-0' written to the left of 'SE'.



Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 1 %

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

A

Jan
20
24-0
80



Noter

NOT 1 Föreningens intäkter

	2017	2016
Årsavgifter, bostäder	6 968 361	8 145 083
Hyror, p-plats/garage	401 224	351 225
Övriga intäkter	146 807	42 863
	7 516 392	8 539 171

NOT 2 Underhåll/Drift/Förvaltning

	2017	2016
Underhåll och reparationer	882 308	461 396
El och uppvärmning	722 798	679 144
Vatten och avlopp	509 607	407 934
Sophämtning/renhållning	338 392	327 038
Fastighetsförsäkringar	100 127	141 371
Skötsel	281 663	335 664
Vägavgifter	188 160	172 480
Kabeltv/telefoni	187 136	186 895
Förvaltning	117 814	104 643
Projektarvoden	137 110	127 222
Fastighetsskatt	852 069	814 720
	4 317 184	3 758 507

NOT 3 Anställda och personalkostnader

	2017	2016
Medelantalet anställda		
Kvinnor	1	1
Män	0	0
	1	1
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Löner och andra ersättningar	18 322	17 018
Sociala kostnader och pensionskostnader	6 514	5 346
Arbetsmarknadsförsäkring	908	3 196
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	25 744	25 560

M

E6
24-0
80



NOT 4 Byggnader och mark

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	68 667 000	68 667 000
Mark	11 700 000	11 700 000
Utgående ackum. anskaffningsvärden	80 367 000	80 367 000
Ingående avskrivningar	-12 742 864	-12 056 191
Årets avskrivningar	-686 673	-686 673
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 429 537	-12 742 864
Ingående ombyggnader, bergvärmeanläggning	5 369 328	5 369 328
Utgående ackumulerade ombyggnader	5 369 328	5 369 328
Ingående avskrivningar	-1 966 197	-1 747 728
Årets avskrivningar	-218 469	-218 469
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 184 666	-1 966 197
Utgående redovisat värde	70 122 125	71 027 267
Taxeringsvärden byggnader	67 994 000	67 994 000
Taxeringsvärden mark	56 000 000	56 000 000
	123 994 000	123 994 000

NOT 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017	2016
Förutbetalda försäkringskostnader	21 453	35 769
Övriga interimfordringar	46 585	54 097
	68 038	89 866

A

EG
211-0
SE



NOT 6 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Stadshypotek 587 29	0,59	2018-11-02	5 992 749	6 055 665
Stadshypotek 627 673	3,23	2018-03-01	8 486 352	8 575 216
Stadshypotek 733 726	3,07	2019-03-30	5 224 939	5 279 223
Stadshypotek 742 422	3,55	2022-04-30	4 195 502	4 238 978
Stadshypotek 742 423	3,55	2022-04-30	6 774 300	6 844 500
Stadshypotek 875 228	1,75	2020-09-01	7 563 436	7 696 908
SBAB 14903712	3,24	2018-01-12	8 275 000	8 375 000
SBAB 14903860	3,25	2018-04-20	3 901 560	3 944 200
SBAB				10 105 000
Stadshypotek 529 89	0,59	2018-10-10	9 993 265	
			60 407 103	61 114 690

Varav kortfristig del

707 587

731 684

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 708 tkr årligen.
Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 56,9 mkr.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

Fastighetsinteckningar	75 156 600	75 156 600
Varav obelånade	0	0
Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	75 156 600	75 156 600

NOT 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017	2016
Upplupna löner och arvode	123 750	123 750
Beräknade upplupna soc avgifter	28 000	28 000
Upplupna räntekostnader	217 162	257 835
Förutbetalda avgifter/hyror	510 893	629 712
Övriga interimsskulder	96 138	145 630
	975 943	1 184 927

A

E6 ✓
Per
E10
SE



Ekerö den 6 / 3 2018

Fredrik Olsson

Eva Hjelm Olsson

Mats Palmér

Elina Grip

Sonny Wallgren

Min revisionsberättelse har lämnats den

20 / 3

2018

Peter Neveling
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Ekeby i Ekerö, org. nr 716418-0635

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ekeby i Ekerö för räkenskapsåret 2017-01-01 -- 2017-12-31.

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 2017 och av föreningens 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 vara nödvändig för att upprätta en årsredovisning, som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Styrelsen upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse, som innehåller mina uttalanden.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan skulle finnas. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut, som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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 fel, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet, som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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, i syfte 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 brister i den interna kontrollen som jag kan ha identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört revision av styrelsens förvaltning av Brf Ekeby i Ekerö för räkenskapsåret 2017-01-01 -- 2017-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. 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.

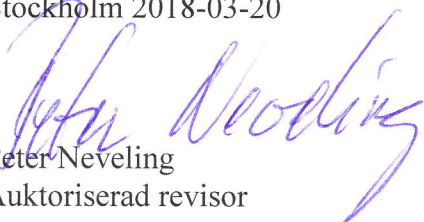
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse, som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionsred 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 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 inriktar 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 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.

Stockholm 2018-03-20



Peter Neveling
Auktoriserad revisor