



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Eken nr 19

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Eken nr 19

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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 1990 och 2029.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 1945-10-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1950-12-02 och nuvarande stadgar registrerades 2018-07-17 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Oscar Roland Kjerrman	Ledamot
Frida Helena Lifbom	Ledamot
Eva Susanne Sakari	Ledamot

Leif Bertil Johansson	Suppleant
Erik Georg Westerberg	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Leif Bertil Johansson, Oscar Roland Kjerrman, Frida Helena Lifbom och Eva Susanne Sakari.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Ralf Toresson	Suppleant Extern	Toresson Revision AB

Valberedning

Jennie Ibstedt
Susanne Wallerstein

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-16.

Extra föreningsstämma hölls 2018-05-06. Extra stämma med anledning av Stadgeändring.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Kopparsticket 4	1945	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Protector.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1945 och består av 1 flerbostadshus.

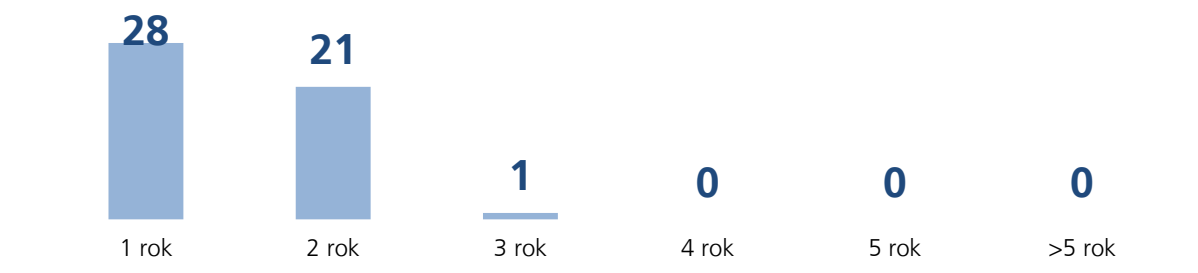
Värdeåret är 1946.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 814 m², varav 2 516 m² utgör lägenhetsyta och 298 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 50 lägenheter med bostadsrätt samt 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Bilskola	104 m ²	2021-04-01
Golvfirma	44 m ²	2019-09-30
Arkitektbyrå	64 m ²	2020-04-30
Rörfirma	45 m ²	2019-08-31
IT	35 m ²	2019-02-28

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstuga	3 TM, 2 TT, 1 Torkrum, 1 Mangel
Föreningslokal/Gillestuga	
Bastu	I anslutning till gillestugan
Cykelrum	
Hobbyrum	Kan bokas via kontakt med ordförande
Matkällare	Några separata matkällare
Vindsförråd	
Enkelt gym på vinden	Ej vinterbonat

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 1990 och sträcker sig fram till 2029.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Omfattande renovering av hyreslokal i samband med ny hyresgäst (bilskolan)	2018	
Nytt fastighetsabbonemang bredband och TV, Telenor	2018	
Renovering av en hyreslokal i samband med ny hyresgäst (Arkitektbyrå)	2017	
Balkongdörrar våning 1-6 renoverades	2014	
Sopsuganläggning ansluten till sopnedkassen installerades	2014	
Elstigarna byttes och nya mätartavlor för 3-fas med jordfelsbrytare installerades i samtliga lägenheter	2010	
Energideklaration	2008	
Stamrenovering utförd enligt Dakki-metoden	2005	
Nytt tak	2001	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Nytt bokningssystem tvättstuga	2019	
Renovering fasad och balkonger	2020	Ej helt beslutat beror på skick då
Målning trapphus	2022	Ej helt beslutat beror på skick då

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

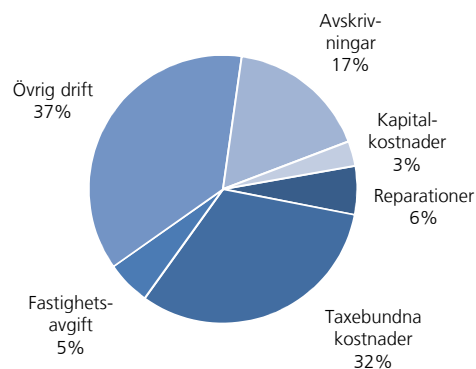
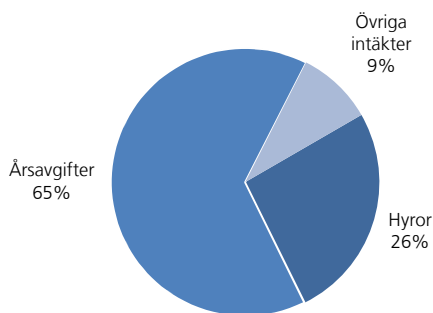
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 489 209	141 755
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 770 464	1 543 706
Finansiella intäkter	105	144
Minskning kortfristiga fordringar	0	11 752
Ökning av långfristiga skulder	449 356	1 056 337
Ökning av kortfristiga skulder	0	350 300
	2 219 925	2 962 240
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 272 076	1 229 960
Finansiella kostnader	47 212	39 730
Ökning av materiella anläggningstillgångar	1 089 204	-2 226 025
Ökning av kortfristiga fordringar	181 728	0
Minskning av kortfristiga skulder	85 085	0
	2 675 304	-956 335
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 033 830	1 489 209
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-455 380	1 347 454

*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 1 337 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

- Under verksamhetsåret 2018 har föreningen haft 6 andrahandsuthyrningar och 10 protokollförda styrelsemöten.
- Föreningen har vidare haft städdagar vår och höst samt gemensamt adventsfirande med glögg och julgransklädning andra advent.
- Byte av bredbandsleverantör och därmed följande modernisering av föreningens tv-anläggning har också gjorts under året.
- Året har också inneburit en del förändringar avseende föreningens tre kommersiella lokaler i markplan. En nyhet är att föreningen nu hyr ut sin största kommersiella lokal till en körskola, som flyttade in under mars månad 2018. Nästan samtliga lokaler har nu högre hyra (nästan fördubblad), vilket innebär ökade intäkter varje månad för föreningen. Bland annat dessa intäkter gör att föreningen slipper avgiftshöjning för medlemmarna inför verksamhetsåret 2019.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 50 st

Överlåtelse under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 62

Tillkommande medlemmar: 7

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 64

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	408	408	521	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 299	1 140	764	0
Elkostnad/m ² totalyta	20	15	14	0
Värmekostnad/m ² totalyta	136	129	128	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	18	15	17	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	17	14	10	0
Soliditet (%)	54	55	66	1
Resultat efter finansiella poster (tkr)	180	24	157	0
Nettoomsättning (tkr)	1 663	1 547	1 556	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 516 m² bostäder och 298 m² lokaler.

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	463 869	0	0	463 869
Upplåtelseavgifter	3 671 300	0	0	3 671 300
Fond för yttre underhåll	134 325	134 325		
S:a bundet eget kapital	4 269 494	134 325	0	4 135 169
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	204 316	0	23 843	314 799
Årets resultat	180 434	180 434	-23 843	23 843
S:a fritt eget kapital	384 751	46 109	0	338 641
S:a eget kapital	4 654 245	180 434	0	4 473 810

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	180 434
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	338 642
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-134 325
summa balanserat resultat	384 751

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	384 751
----------------------------------	----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 663 062	1 547 057
Övriga rörelseintäkter	Not 3	107 402	-3 351
Summa rörelseintäkter		1 770 464	1 543 706
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 014 727	-961 409
Övriga externa kostnader	Not 5	-197 553	-208 681
Personalkostnader	Not 6	-59 796	-59 870
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-270 847	-250 317
Summa rörelsekostnader		-1 542 922	-1 480 277
RÖRELSERESULTAT		227 541	63 429
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		105	144
Räntekostnader och liknande resultatposter		-47 212	-39 730
Summa finansiella poster		-47 107	-39 586
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		180 434	23 843
ÅRETS RESULTAT		180 434	23 843

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	6 521 051	5 583 674
Pågående byggnation	Not 9	0	46 115
Inventarier	Not 10	904 895	977 799
Summa materiella anläggningstillgångar		7 425 946	6 607 589
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 425 946	6 607 589
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		2 204	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 199 359	1 497 245
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	71 191	49 160
Summa kortfristiga fordringar		1 272 754	1 546 405
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 272 754	1 546 405
SUMMA TILLGÅNGAR		8 698 700	8 153 994

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 135 169	4 135 169
Fond för yttre underhåll	Not 13	134 325	0
Summa bundet eget kapital		4 269 494	4 135 169
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		204 316	314 799
Årets resultat		180 434	23 843
Summa fritt eget kapital		384 751	338 641
SUMMA EGET KAPITAL		4 654 245	4 473 810
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14	3 656 570	3 207 214
Leverantörsskulder		146 299	170 954
Övriga skulder		27 944	10 307
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	213 642	291 708
Summa kortfristiga skulder		4 044 455	3 680 183
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 698 700	8 153 994

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2018	2017
Stomme och grund	100 år	100 år
Stomkomplett. för.	25 år	25 år
Inventarier	20 och 25 år	20 och 25 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 147 144	1 147 144
Hyror lokaler momspliktiga	461 285	321 596
Bredbandsintäkter	73 500	73 500
Hysesrabatt	-21 890	0
Avgift andrahandsuthyrning	3 000	4 800
Öresutjämning	22	16
	1 663 062	1 547 057

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Fakturerade kostnader moms	112 000	0
Övriga intäkter	-4 598	-3 351
	107 402	-3 351

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	40 716	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	6 992	25 567
	Städning entreprenad	41 108	41 268
	Städning enligt beställning	845	1 035
	Hissbesiktning	2 170	2 120
	Myndighetstillsyn	1 695	7 770
	Gemensamma utrymmen	2 788	0
	Gård	995	920
	Serviceavtal	12 602	2 833
	Förbrukningsmateriel	3 514	0
		113 424	81 514
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	75 355
	Lokaler	10 341	0
	Tvättstuga	2 488	0
	Entré/trapphus	8 231	0
	Installationer	0	14 768
	VVS	8 558	9 891
	Ventilation	5 457	0
	Elinstallationer	0	7 275
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	37 696	0
	Hiss	2 844	11 037
	Skador/klotter/skadegörelse	4 494	0
	Vattenskada	11 640	0
		91 748	118 326
	Periodiskt underhåll		
	VVS	0	40 758
	Bredband	0	1 265
	Fönster	0	979
		0	43 001
	Taxebundna kostnader		
	El	56 088	42 142
	Värme	382 618	363 881
	Vatten	49 627	41 989
	Sophämtning/renhållning	11 715	11 304
	Grovsopor	6 879	0
		506 927	459 316
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	75 543	64 168
	Kabel-TV	19 126	21 575
	Bredband	123 359	90 000
		218 028	175 743
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	84 600	83 509
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 014 727	961 409

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Tele- och datakommunikation	3 724	3 131
	Juridiska åtgärder	25 000	0
	Inkassering avgift/hyra	2 125	1 275
	Revisionsarvode extern revisor	14 204	13 152
	Föreningskostnader	1 048	563
	Styrelseomkostnader	107	338
	Fritids- och trivselkostnader	2 344	4 347
	Studieverksamhet	0	4 790
	Förvaltningsarvode	76 087	71 538
	Administration	16 559	23 231
	Korttidsinventarier	0	3 750
	Konsultarvode	56 064	76 827
	Tidningar facklitteratur	289	80
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	5 660
		197 553	208 681
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	45 500	44 800
	Kostnadsersättningar	0	994
	Sociala kostnader	14 296	14 076
		59 796	59 870
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Stomme och grund K3	172 870	172 870
	Stomkomplettering förening K3	25 072	5 049
	Inventarier	72 905	72 399
		270 847	250 317

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	5 761 593	8 084 344
	Nyanskaffningar	1 135 319	-2 322 751
	Utgående anskaffningsvärde	6 896 912	5 761 593
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-177 919	-2 571 120
	Årets avskrivningar enligt plan	-197 942	-177 919
	Utgående avskrivning enligt plan	-375 861	-2 749 039
	Planenligt restvärde vid årets slut	6 521 051	5 583 674
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	500 000	500 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	22 985 000	22 985 000
	Taxeringsvärde mark	21 790 000	21 790 000
		44 775 000	44 775 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	43 000 000	43 000 000
	Lokaler	1 775 000	1 775 000
		44 775 000	44 775 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2018-12-31	2017-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	0	46 115
		0	46 115
Not 10	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	1 772 005	1 721 394
	Nyanskaffningar	0	50 611
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	1 772 005	1 772 005
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-794 206	-721 807
	Årets avskrivningar enligt plan	-72 905	-72 399
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-867 111	-794 206
	Redovisat restvärde vid årets slut	904 894	977 799
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	38	38
	Skattefordran	6 898	7 998
	Momsavräkning	158 593	0
	Klientmedel hos SBC	1 033 830	1 489 209
		1 199 359	1 497 245

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2018-12-31	2017-12-31
Försäkring		26 949	21 645
Kabel-TV		4 771	4 777
Bredband		39 206	22 500
Tidningar Facklitteratur		265	238
		71 191	49 160

Not 13 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		0	0
Reservering enligt stadgar		134 325	0
Reservering enligt stämmobeslut		0	0
lanspråktagande enligt stadgar		0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	0
Vid årets slut		134 325	0

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	ändringsdag
Handelsbanken 911229	1,350 %	362 019	365 943	2019-01-03
Handelsbanken 911231	1,350 %	415 000	435 000	2019-01-04
Handelsbanken 288467	1,350 %	574 198	587 102	2019-03-04
Handelsbanken 288469	1,350 %	711 353	719 169	2019-03-04
Handelsbanken 28534	1,350 %	1 100 000	1 100 000	2019-03-18
Handelsbanken 97848	1,350 %	494 000	0	2019-02-15
Summa skulder till kreditinstitut		3 656 570	3 207 214	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 656 570	-3 207 214	
		0	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 373 350 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER		2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar		3 690 500	3 251 500

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	El	5 368	5 490
	Värme	50 926	39 664
	Extern revisor	14 250	14 000
	Arvoden	0	44 800
	Sociala avgifter	0	14 076
	Ränta	5 190	4 650
	Avgifter och hyror	137 907	165 685
		213 642	288 365

¹⁷
Not ~~15~~ VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

- Från och med 1 mars 2019 kommer föreningen att ha en ny teknisk förvaltare/fastighetsskötare – SBC. De kommer att göra månatliga ronderingar och kolla så att allt fungerar som det ska.

Styrelsens underskrifter

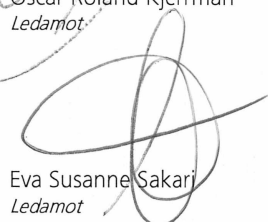
JOHANNESHOF den 23/4 2019



Oscar Roland Kjerrman
Ledamot



Frida Helena Lifbom
Ledamot



Eva Susanne Sakari
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 21/5 2019



Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Eken
nr 19, org.nr 702000-4482.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Eken
nr 19 för räkenskapsåret 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens
ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella
resultat för året enligt årsredovisningslagen.
Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens
övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 fel.

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om
huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några
väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på
oegentligheter eller på fel, och att lämna en
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen
garanti för att en revision som utförts enligt god
revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan
uppträda 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 min revision använder jag professionellt
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under
revisionen, däribland 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 BRF Eken
nr 19 för räkenskapsåret 2018 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:

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

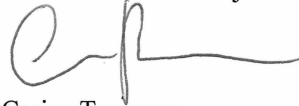
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 grunder 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.

Stockholm den 21 maj 2019



Carina Toresson

Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 147 000	1 147 144	1 147 150
Hyror lokaler momspliktiga	511 000	461 285	450 340
Bredbandsintäkter	73 000	73 500	73 500
Hysesrabatt	0	-21 890	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	3 000	0
Öresutjämning	0	22	0
Fakturerade kostnader moms	0	112 000	0
Övriga intäkter	0	-4 598	0
	1 731 000	1 770 464	1 670 990
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-65 000	0	0
Fastighetsskötsel beställning	-30 000	-40 716	-10 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-8 000	-6 992	-5 000
Städning entreprenad	-43 000	-41 108	-43 000
Städning enligt beställning	-1 000	-845	-2 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-10 000	0	-10 000
Hissbesiktning	-3 000	-2 170	-2 500
Myndighetstillsyn	-9 000	-1 695	0
Gemensamma utrymmen	0	-2 788	0
Gård	-1 000	-995	-2 000
Serviceavtal	-3 000	-12 602	-4 000
Förbrukningsmateriel	0	-3 514	0
	-173 000	-113 424	-78 500
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-101 000	0	-100 000
Lokaler	0	-10 341	0
Tvättstuga	0	-2 488	0
Entré/trapphus	0	-8 231	0
VVS	0	-8 558	0
Ventilation	0	-5 457	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-37 696	0
Hiss	0	-2 844	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-4 494	0
Vattenskada	0	-11 640	0
	-101 000	-91 748	-100 000
Periodiskt underhåll			
Tvättstuga	0	0	-20 000
Källare	0	0	-15 000
VVS	-40 000	0	0
Ventilation	-50 000	0	-50 000
Fasad	0	0	-50 000
	-90 000	0	-135 000
Taxebundna kostnader			
El	-44 000	-56 088	-40 000
Värme	-379 000	-382 618	-350 000
Vatten	-42 000	-49 627	-45 000
Sophämtning/renhållning	-12 000	-11 715	-15 000
Grovsopor	0	-6 879	0
	-477 000	-506 927	-450 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-85 000	-75 543	-66 000
Kabel-TV	-9 000	-19 126	-25 000
Bredband	-154 000	-123 359	-90 000
	-248 000	-218 028	-181 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-86 000	-84 600	-85 468
	-86 000	-84 600	-85 468
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-4 000	-3 724	-5 000
Juridiska åtgärder	0	-25 000	0
Inkassering avgift/hyra	0	-2 125	-1 000
Revisionsarvode extern revisor	-14 000	-14 204	-14 000
Föreningskostnader	-1 000	-1 048	-2 000
Styrelseomkostnader	-1 000	-107	0
Fritids- och trivselkostnader	-5 000	-2 344	-5 000
Studieverksamhet	-5 000	0	-5 000
Förvaltningsarvode	-76 000	-76 087	-74 000
Administration	-14 000	-16 559	-8 000
Konsultarvode	0	-56 064	-15 000
Tidningar facklitteratur	-1 000	-289	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	0	-5 700
	-127 000	-197 553	-134 700
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-46 000	-45 500	-45 500
Arbetsgivaravgifter	-15 000	-14 296	-14 000
	-61 000	-59 796	-59 500
Avskrivningar och nedskrivningar			
Stomme och grund K3	-173 000	-172 870	-172 870
Stomkomplettering förening K3	-10 000	-25 072	-33 935
Inventarier	-73 000	-72 905	-72 905
	-256 000	-270 847	-279 710
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 619 000	-1 542 922	-1 503 878
RÖRELSERESULTAT	112 000	227 541	167 112
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	105	0
Låneräntor	-73 000	-47 170	-48 000
Övriga räntekostnader	0	-42	0
	-73 000	-47 107	-48 000
RESULTAT	39 000	180 434	119 112