Bostadsrättsföreningen
EKBACKEN I HÖGDALEN

Högdalen 2019-02-27

ÅRSMÖTE

Bostadsrättsföreningen EKBACKEN I HÖGDALEN

Tid: Torsdagen den 21 mars 2019, kl.18:00
Lokal: Högdalskyrkan vid tunnelbanan

Dagordning:

1. Mötets öppnande.
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd).
3. Val av ordförande och sekreterare på stämman.
4. Val av två personer att jämte ordförande justera protokollet (tillika rösträknare).
5. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
6. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
7. Föredragning av revisionsberättelsen.
8. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
9. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
10. Beslut om resultatdispositionen.
11. Beslut om arvoden samt principer för övriga ekonomiska ersättningar.
12. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
13. Val av revisor och suppleant.
14. Ev. val av valberedning.
15. Övriga, i stadgeenlig ordning, anmälda ärenden.

    Beslut om en sänkning av månadsavgifterna och storleken på amorteringar av föreningens bottenlån, se bilaga 1 samt styrelsens svar bilaga 2.
16. Mötets avslutande.

Med välkomsthälsning
STYRELSEN

BRF EKBACKEN I HÖGDALEN
Org nr 769615-1393

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll

	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- tilläggsupplysningar	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med tomträtt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2018-03-22 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Niklas Björklund	Ordförande	2020
Lage Hellberg	Ledamot	2019
Marianne Hernodh	Sekreterare	2019
Sören Nyberg	Ledamot	2019
Rebecca Thorsen	Ledamot	2020
Maria Hilding	Suppleant	2019
Jenny Wu	Suppleant	~~2018~~ 2019 korr

Styrelsen har under året hållit tolv protokollförda sammanträden, inklusive ett konstituerande sammanträde efter årsstämman.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers.

Till valberedning valdes Daniel Seco, Raoul Kalén, Kirsten Nyberg och Britt Hûbner.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Föreningsstämman reserverade två prisbasbelopp i arvode till styrelsen.

Föreningen innehar tomträtten till fastigheten Kantjärnet 5, Stockholms Kommun. Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus med totalt 66 lägenheter. Nybyggnadsår 2008. Värdeår 2008. Lägenheterna är fördelade enligt nedan:

6 st 1 rum och kök
20 st 2 rum och kök
18 st 3 rum och kök
22 st 4 rum och kök

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.
Föreningen disponerar 44 st p-platser.
Total boyta 5 067 m² .

Under räkenskapsåret har fem bostadsrätter överlåtits.
Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring. Föreningen har även tecknat ett generellt bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar.

Föreningen har tecknat avtal med Mälardalens Bostadsrättsförvaltning, MBF, om ekonomisk och administrativ förvaltning.
Föreningen anlitar Ren Standard för lokalvård av trapphusen och hissar m m och fastighetsskötsel och trädgårdsskötsel sköts av Jensen Drift & Underhåll AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har förutom det löpande underhållet installerat ett nytt lås- och passagesystem med brickor i entréerna. Taket till fläktrummen är omlagt p g a vattenläckage till en kostnad av 115 tkr. Styrelsen har beställt mer lokalvård under vintertid.

Fr o m 1 januari 2018 har föreningen ett gemensamt elavtal vilket innebär att föreningen tar hela kostnaden. Medlemmarna får ingen avgiftshöjning för detta. Det hela har införts under en testperiod om ett år och om den totala elförbrukningen höjs avsevärt så kommer vi att installera individuella mätare för varje lägenhet och debitera för varje lägenhets förbrukning. Det är därför viktigt att vi försöker spara på el, så mycket det går.

Räntekostnaden för föreningens lån har minskat och styrelsen har beslutat om ökad amortering med 20 tkr per månad. Årets räntekostnader uppgår till 637 tkr mot fg års kostnader på 937 tkr.

Den 3 juni 2018 anordnades en städdag med underhåll av gården. Den 25 augusti anordnades en fest med förtäring och hoppborg med anledning av föreningens 10-årsjubileum.

Installation av bergvärme var vid årsskiftet pågående och kommer att slutföras under januari månad 2019.

Styrelsen har beslutat sänka årsavgifterna med 5% fr o m 1 januari 2019.

Flerårsöversikt

		2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	kr	4 459 007	4 078 244	4 464 203	4 478 611
Resultat efter finansiella poster	kr	504 864	148 924	-310 772	-181 213
Soliditet	%	65	65	64	64
Likviditet	%	87	164	227	189
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	829	829	829	829
Låneskuld per totala kvm	kr	9 364	9 621	9 787	9 907
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	92	87	91	84

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	91 370 000	70 568	1 171 702	-1 968 072	148 924
Reservering till yttre fond			405 360	-405 360	
Ianspråktagande av yttre fond			-196 599	196 599	
Balansering av föregående års resultat				148 924	-148 924
Årets resultat					504 864
Belopp vid årets utgång	91 370 000	70 568	1 380 463	-2 027 909	504 864

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-2 027 908
Årets resultat	504 864
	-1 523 044
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Reservering till fond för yttre underhåll	405 360
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-115 000
I ny räkning balanseras	-1 813 404
	-1 523 044
Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:	
Resultat enligt resultaträkning	504 864
Dispositioner	-290 360
Årets resultat efter dispositioner	214 504
Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	1 670 823

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 459 007	4 078 244
Summa rörelseintäkter		**4 459 007**	**4 078 244**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 182 494	-1 815 269
Periodiskt underhåll	4	-115 000	-196 599
Övriga externa kostnader	5	-147 817	-141 825
Arvoden och personalkostnader	6	-115 489	-114 832
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-768 835	-737 647
Summa rörelsekostnader		**-3 329 635**	**-3 006 172**
Rörelseresultat		***1 129 372***	***1 072 072***
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	13 196	14 776
Räntekostnader		-637 704	-937 924
Summa finansiella poster		**-624 508**	**-923 148**
Resultat efter finansiella poster		***504 864***	***148 924***
Årets resultat		***504 864***	***148 924***

Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen		
Årets resultat enligt resultaträkningen	504 864	148 924
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	115 000	196 599
Reservering av medel till fond för yttre underhåll	-405 360	-405 360
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll	**214 504**	**-59 837**

Balansräkning	**Not**	**2018-12-31**	**2017-12-31**
	1, 2		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	136 421 683	137 159 330
Inventarier, verktyg och installationer	9	124 750	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	1 250 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		*137 796 433*	*137 159 330*
Finansiella anläggningstillgångar			
15 st aktier i UBC, Ek för AB		28 500	28 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		*28 500*	*28 500*
Summa anläggningstillgångar		**137 824 933**	**137 187 830**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	11	66 875	66 875
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		140 154	136 667
Klientmedel i SHB		2 746 828	2 775 878
Summa kortfristiga fordringar		*2 953 857*	*2 979 420*
Kassa och bank			
Kassa och Bank		269	142 252
Summa kassa och bank		*269*	*142 252*
Summa omsättningstillgångar		**2 954 126**	**3 121 672**
Summa tillgångar		**140 779 059**	**140 309 502**

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser och upplåtelseavgifter		91 440 568	91 440 568
Fond för yttre underhåll		1 380 463	1 171 702
Summa bundet eget kapital		*92 821 031*	*92 612 270*
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 027 908	-1 968 071
Årets resultat		504 864	148 924
Summa fritt eget kapital		*-1 523 044*	*-1 819 147*
Summa eget kapital		**91 297 987**	**90 793 123**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	46 069 640	47 609 640
Summa långfristiga skulder		**46 069 640**	**47 609 640**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 380 000	1 140 000
Leverantörsskulder		1 399 486	187 659
Skatteskulder		4 149	3 916
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		627 797	575 164
Summa kortfristiga skulder		**3 411 432**	**1 906 739**
Summa eget kapital och skulder		**140 779 059**	**140 309 502**

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.
Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	200 år	T o m år 2208
15 st förråd	5 år	T o m år 2018
Lås- och passagesystem	5 år	T o m år 2022

Nyckeltalsdefinitioner
Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.
Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Årsavgifter bostäder	4 199 496	4 199 496
Hyror lokaler	0	84
Hyror parkering	70 000	134 545
Övriga hyresintäkter	67 506	71 510
Övriga intäkter	128 447	47 518
Brutto	4 465 449	4 453 153
Avgiftsfri månad	0	-349 958
Övriga vakanser hyresförluster	-6 442	-24 951
Summa nettoomsättning	**4 459 007**	**4 078 244**

I övriga intäkter ingår försäkringsersättning med 108 847 kr

Not 3 Driftskostnader

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Fastighetsskötsel	166 605	125 695
Reparationer, löpande underhåll	361 764	395 135
Elavgifter	366 211	52 214
Uppvärmning	467 710	442 705
Vatten och avlopp	108 306	104 102
Renhållning	116 891	107 349
Försäkringar	85 515	79 213
Tomträttsavgäld	275 200	275 200
Kabel-TV / Internet	190 204	190 294
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	44 088	43 362
Summa driftskostnader	**2 182 494**	**1 815 269**

Not 4 Periodiskt underhåll

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Papptak på fläkthus	115 000	0
Lekutrustning	0	136 599
Transformatormätning	0	60 000
Summa periodiskt underhåll	**115 000**	**196 599**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Förbrukningsinventarier	6 838	5 859
Kontorsmaterial	1 002	2 330
Kommunikation	2 323	388
Porto	720	308
Indrivning	0	3 626
Revision	16 775	13 875
Föreningsmöten	16 316	8 997
Ekonomisk och administrativ förvaltning	83 065	83 315
Övriga förvaltningskostnader	5 491	17 027
Konsultarvoden	9 187	0
Medlems- och föreningsavgifter	6 100	6 100
Summa övriga externa kostnader	**147 817**	**141 825**

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Arvode styrelse	92 400	89 600
Sociala kostnader	23 089	25 232
Summa arvoden, personalkostnader	**115 489**	**114 832**

Not 7 Finansiella intäkter

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Ränteintäkt klientmedel i SHB	12 783	14 416
Övriga ränteintäkter	413	360
Summa finansiella intäkter	**13 196**	**14 776**

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	142 901 000	142 901 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	142 901 000	142 901 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 741 670	-5 004 023
Årets avskrivningar	-737 647	-737 647
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 479 317	-5 741 670
Utgående planenligt värde	136 421 683	137 159 330
Mark		
Utgående planenligt värde byggnader och mark	**136 421 683**	**137 159 330**

	2018-12-31	2017-12-31
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	67 000 000	67 000 000
Taxeringsvärde mark	27 000 000	27 000 000
	94 000 000	94 000 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	94 000 000	94 000 000
	94 000 000	94 000 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	18 500	18 500
Årets anskaffningar; Lås- och passagesystem	155 938	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	174 438	18 500
Ingående ackumulerade avskrivningar	-18 500	-18 500
Årets avskrivningar	-31 188	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-49 688	-18 500
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	**124 750**	**0**

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2018-12-31	2017-12-31
Årets inköp; Pågående installation av bergvärme	1 250 000	0
Utgående anskaffningsvärden	1 250 000	0
Redovisat värde	1 250 000	0

Not 11 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekontot	66 875	66 875
Summa övriga kortfristiga fordringar	**66 875**	**66 875**

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp vid årets utgång
Stadshypotek	0,60	90 dagars	10 647 250
Stadshypotek	0,60	90 dagars	12 500 000
Stadshypotek	0,60	90 dagars	12 787 250
Stadshypotek	2,78	2019-04-30	11 515 140

Summa:	47 449 640
Avgår kortfristig del	-1 380 000
Summa skulder till kreditinstitut	46 069 640
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år	40 549 640

Not 13 Ställda säkerheter och eventualförbindelser

	2018-12-31	2017-12-31
Ställda säkerheter		
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.		
Fastighetsinteckningar	51 561 000	51 561 000
Summa ställda säkerheter	**51 561 000**	**51 561 000**

Bandhagen 2019-02-17

Niklas Björklund
Ordförande

Lage Hellberg

Marianne Hernodh

Sören Nyberg

Rebecca Thorsen

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-02-23.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

AnnChristin Eriksson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ekbacken i Högdalen, org.nr 769615-1393

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ekbacken i Högdalen för år 2018.

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 våra 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ekbacken i Högdalen för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst

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

Västerås den 23 februari 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

AnnChristin Eriksson

Auktoriserad revisor

Bilaga 1

Motion Brf Ekbacken
Motion till föreningsstämman 2018 angående en sänkning av månadsavgifterna och storleken på amorteringar av föreningens bottenlån.

Bakgrund
I förra årets årsredovisning för 2017 fick vi veta att det gjordes en extra stor amortering. Långt mycket större än de vanliga amorteringarna som tidigare var beslutade om i styrelsen och de som ligger fastlagda i den Ekonomiska planen.

På budgetmötet i styrelsen hösten 2015 beslutades att vi skulle följa den av banken rekommenderad amorteringsplanen. Nu verkar det beslutet ha rivits upp?

Amortering av bottenlån
De är baserade på att vi ifrån början hade ca 50 miljoner kr i skuld och de ska betalas tillbaka på 100 år så blir det 5 00 000 kronor eller 1 % per år.
Helt enligt den Ekonomiska planen och gängse rekommendationer ifrån banken och enkelt och lätt att förstå.

Den extra summan som amorterades var avrundat 875 000 kronor!
Jag tycker det är helt fel och i skrivande stund vet vi inte om det gjorts någon liknande extra stor amortering för 2018. Se nedan hur mycket månadsavgiften borde sänkts.

Bilaga 2

Antal Läg.	Andelstal	Yta Kvm	Mån Avgift	Fördela	Fördela/År	Fördela/Mån	Ny Mån Avgift
6	1,0029	46,0	3509	52652,25	8775	731	2778
6	1,2482	61,0	4368	65530,50	10922	910	3458
7	1,3299	66,0	4654	81456,38	11637	970	3684
7	1,3626	68,0	4769	83459,25	11923	994	3775
6	1,5425	79,0	5398	80981,25	13497	1125	4273
6	1,5588	80,0	5455	81837,00	13640	1137	4318
6	1,6079	83,0	5627	84414,75	14069	1172	4455
22	1,7905	92,5	6266	344671,25	15667	1306	4960
66				875002,63			

Fördela
875 000 kr

För det står tydligt i våra stadgar att det inte ska kosta mer än det behöver göra för att bo här. Det är själva grundprincipen för en bostadsrättsförening.

Ur stadgarna **Paragraf 7 Avgifter**
"Årsavgiften avvägs mellan bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Årsavgiften skall täcka bostadsrättsföreningens löpande verksamhet. ..."

Den skrivningen i stadgarna avspeglar den styrande självkostnadsprincipen.

Ur stadgarna **Paragraf 8 Avsättning, underhållsplan och disposition av årets resultat**
"... Det resultat som kan uppstå på förenings verksamhet, ska disponeras på det sätt föreningsstämman beslutar med hänsyn taget till de regler som finns i bostadsrättslagen"

Det är inte upp till styrelsen att bestämma själva!

Saxat ur boken Bostadsrätt, trettonde upplagan, kapitlet "Föreningens ekonomi", sidan 196. Första stycket:

"Det är medlemmarna som direkt drabbas av höjda årsavgifter om föreningens kostnader ökar eller om intäkterna minskar. Därför är föreningens ekonomi en viktig angelägenhet för alla medlemmar.

Självkostnadsprincipen
En bostadsrättsförening har som syfte att främja medlemmarnas ekonomiska intressen i samband med boendet. Föreningen har alltså inte som syfte att gå med vinst.

Årsavgifterna i en bostadsrättsförening ska bestämmas efter en självkostnadsprincip. Det betyder att årsavgifterna sätts så att de täcker föreningens utgifter, ...".

Historik
Ifrån början tyngdes vår förenings ekonomi av sk. ränteswappar som den av Veidekke tillsatta interims styrelsen hade tagit för föreningens räkning. De första åren var ekonomin tight men från och med 2013 när ränteswapparna gick ut och räntan började gå ner har vi haft ett positivt kassaflöde. Dvs vi får in mer pengar än vi gör av med och redan då kunde avgiften sänkts.

Räntan på bottenlånen är den enskilt största utgiften vi har och den har fortsatt att sjunka. Successivt har kassaflödet förbättrats så nu har vi ett väldigt stort överskott varje år. Månadsavgiften kunde och borde ha sänkts flera gånger.

Skulle räntan gå upp i framtiden så höjs månadsavgiften så vi får en balanserad budget. Att månadsavgiften varierar beroende på förenings omkostnader är självklart tycker jag.

Extra stora omotiverade amorteringar när det inte behövs anser jag är både ekonomiskt omdömeslöst och ansvarslöst.

De pengarna kan vi medlemmar själva bestämma över hur vi vill använda. Många har ju lån med högre ränta än den på föreningsbottenlån. Att amortera de lånen skulle vara nyttigare i så fall. Eller en välbehövlig semesterresa?

Att ge pengarna till banken i förtid är helt obegripligt? Speciellt nu när räntan är låg och de flesta sk. experter i tidningarna är överens om att den kommer vara fortsatt låg under en lång tid framöver.

Men att sänka avgiften och att vi ska hålla oss till den ekonomiska planen kommer inte hända om den nuvarande styrelsen får bestämma. Det enda sättet att få det gjort är att rösta på den här motionen på årsstämman. Håller du med om det jag skrivit i den här motionen så kom på årsmötet och rösta!

Förslag till beslut:

Att föreningen följer den ekonomiska planen avseende amorteringar på bottenlånet och följer stadgarna och sänker månadsavgifterna när det finns utrymme för det.

Jag föreslår att föreningsstämman beslutar enligt förslaget.

Stockholm 2019-01-31

Håkan Gullberg

Lägenhetsnummer 2005

Bilaga 2

Svar angående avgiftssänkning – **Avslås** med motivering:

1. Ekonomiska frågor hanteras av styrelsen.
2. Den ekonomiska planen har inte följts av tidigare styrelse. Nuvarande styrelse har under sin mandattid jobbat ikapp den. Vi hade en skuld på 50 miljoner från dag 1. Enligt den ekonomiska planen vid 2018 slut skulle den vara 45 miljoner vilket den inte var. Detta går att utläsa av 2018 årsredovisning.