

# Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
BRF Studio Ekgården  
Org nr 769630-6930

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsperioden 2020-01-01 – 2020-12-31.

## Förvaltningsberättelse

### Förenings ändamål

Föreningen har till ändamål att i främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus i Södertälje upplåta bostadslägenheter till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-10-05. Föreningens ekonomiska plan och stadgar upprättades och registrerades hos Bolagsverket samma dag.

### Fakta om fastigheten

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Ekgården 1:19	2016	Södertälje

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos If.

Uppvärmning, varje lägenhet har individuell uppvärmning via frånlufts värmepump, golvvärme och radiatorer.

### Byggnader och ytor

Fastigheten består av 6 stycken parhus samt 16 stycken radhus. BOA och BIA finns i sin helhet inom byggnaden.

Fastighetens totala uthyrningsbara yta är beräknad till 2.492 kvadratmeter utgörande bostäder.

### Föreningens lägenheter

Föreningen upplåter 22 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning för bostadsrätter och hyresrätter per 2020-12-31.

BR/HR	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
BR				6	16	

### Pågående byggnation

Styrelsen har under 2020, varit fokuserade på att få allt på plats inför ett överlämnande. Bygget av Brf skulle ha varit klart 2016/2017. Beroende på en undermålig entreprenör, Sip Homes som sedermera gick i konkurs, har allt dragit ut på tiden. Som ett led i detta har ett belopp om 519 kkr efterskänkts från exploatören.

Styrelsen har försökt att få nollställt alla besiktningsprotokoll jämte det att åtgärda övriga väsentliga brister. Styrelsen har också varit noga med att föreningen vid ett överlämnande skall ha en kassa, minst enligt ekonomisk plan.

Vid den senaste stämman beslutades att tre medlemmar skulle väljas in i styrelsen. Vi har därför haft flera möten så att de nya ledamöterna skall lära sig om verksamheten.

Vi förbereder föreningen inför ett överlämnande i samband med den ordinarie stämman.

### Medlemmar

Av föreningens 22 bostäder har 4 enheter överlåtit under året objekt 1009, 1011, 1017 samt 1019.

### Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Plusfastigheter Förvaltning AB:

- Ekonomisk förvaltning
- Administrativ förvaltning
- Lägenhetsförteckning

### Styrelsens sammansättning

Styrelsen har haft 3 stycken ledamöter och 2 suppleanter under året.

Styrelsen har haft 1 protokollfört styrelsemöten under året .

Mikael Pousette	Ordförande
Bengt Hall	Ledamot
Vanja Andelkovic	Ledamot
Tor Andersson	Suppleant
Alexandra Gharibo	Suppleant

### Revisor

David Johansson, Mazars AB

### Styrelsens arbete

Styrelsens har fokuserat på att få till ett överlämnande av föreningen vilket beräknas ske under februari 2021.

### Föreningens ekonomi

Föreningen har ett lån hos Danske Bank på 29.212.500 sek.

Föreningen har banktillgodohavanden på sammanlagt 748.912,30

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 400 698	1 321 509	1 259 314	631 684
Resultat efter finansiella poster	-291.418	-434 102	177 678	1 177
Soliditet	67,00%	65,10%	57,80%	59,90%

### Resultatdisposition

Föreningen gör ett negativt resultat på -291 418 sek för 2020. Styrelsen föreslår att årets resultat -291 418 sek tillsammans med föregående års resultat -293.584, sek totalt -585 002 disponeras enligt följande se sida 4.

**Resultatdisposition**

**1 januari 2020 - 31 december 2020**

**Resultatdisposition**

Förslag till behandling av föreningens resultat

Till föreningsstämmans förfogande står	
balanserad vinst	-293 584
Årets avsättning enligt föreningens stadgar	-38 337
Årets förlust	<u>-291 418</u>
	-623 339

Styrelsen föreslår att  
i ny räkning överföres -623 339

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

**Resultaträkning****1 januari 2020 - 31 december 2020**

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>	<b>Not</b>		
Årsavgifter- och hyror	2	1 380 190	1 309 092
Övriga intäkter		<u>20 508</u>	<u>12 417</u>
		<b>1 400 698</b>	<b>1 321 509</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>	<b>3</b>		
Reparationer		-7 142	-1 609
Taxebundna avgifter		-160 534	-141 447
Förvaltnings & rörelsekostnader		-122 644	-239 544
Övriga kostnader		-106 016	-65 209
Avskrivningar	5	<u>-694 871</u>	<u>-694 871</u>
		<b>-1 091 207</b>	<b>-1 142 680</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>309 491</b>	<b>178 829</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader		<u>-600 205</u>	<u>-612 931</u>
		<b>-600 205</b>	<b>-612 931</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-290 714</b>	<b>-434 102</b>
<b>Resultat före bokslutsdispositioner och skatt</b>		<b>-290 714</b>	<b>-434 102</b>
<b>Resultat efter dispositioner</b>		<b>-290 714</b>	<b>-434 102</b>
<b>Skatt</b>			
Årets skatt		<u>-704</u>	<u>0</u>
		<b>-704</b>	<b>0</b>
<b>Redovisat resultat</b>		<b>-291 418</b>	<b>-434 102</b>

**Balansräkning**  
**1 januari 2020 - 31 december 2020**

<b>Tillgångar</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01</b> <b>2020-12-31</b>	<b>2019-01-01</b> <b>2019-12-31</b>
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4,5	89 190 258	33 161 916
Pågående nyanläggningar	6,7	0	56 723 213
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>89 190 258</b>	<b>89 885 129</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		502 604	557 505
Övriga fordringar		1 229	525
Uppl int & Förut bet kostn		151 192	8 769
		<u>655 025</u>	<u>566 799</u>
<b>Kassa &amp; Bank</b>			
Kassa bank		<u>748 912</u>	<u>2 446 526</u>
		<b>748 912</b>	<b>2 446 526</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 403 937</b>	<b>3 013 324</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>90 594 195</b>	<b>92 898 453</b>

**Balansräkning**

1 januari 2020 - 31 december 2020

<b>Eget kapital, avsättningar &amp; skulder</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Eget kapital</b>			
Inbetalda insatser	8	<u>-60 690 000</u>	<u>-60 690 000</u>
		<b>-60 690 000</b>	<b>-60 690 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>	8		
Vinst/förlust föreg år		255 247	-178 856
Engångsersättning underhållsfondsfond		-518 558	
Årets resultat		<u>291 418</u>	<u>434 103</u>
		<b>28 107</b>	<b>255 247</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-60 661 893</b>	<b>-60 434 753</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	<u>-28 987 500</u>	<u>-29 212 500</u>
		<b>-28 987 500</b>	<b>-29 212 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		-286 097	-403 913
Skatteskulder		-704	0
Övriga kortfristiga skulder		-225 000	-225 000
Upplupna kostnader/förutfakt intäkter		<u>-433 001</u>	<u>-2 622 287</u>
		<b>-944 802</b>	<b>-3 251 200</b>
<b>Summa eget kapital, avsättningar och skulder</b>		<b>-90 594 195</b>	<b>-92 898 453</b>

**Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

**NOT 1****Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd

(BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Byggnaderna skrivs av med 1% per år och beräknas vara fullt avskrivna år 2119.

<b>NOT 2</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Avgifter och hyresintäkter</b>		
Avgifter	1 498 990	1 498 990
Avgiftsbortfall rabatt samt vakanser	-118 800	-189 898
Övriga intäkter	20 508	12 417
	<u>1 400 698</u>	<u>1 321 509</u>

**NOT 3****Rörelsens kostnader****Reparation och Underhåll**

Reparationer	7 142	1 609
	<u>7 142</u>	<u>1 609</u>

**Taxebundna avgifter**

EI	7 858	28 601
VA	94 912	55 081
Sophämtning	57 764	57 765
	<u>160 534</u>	<u>141 447</u>

**Förvaltningskostnader**

Försäkring	22 112	12 528
Förvaltningsarvode	90 907	189 666
Snö- och halkbekämpning	9 625	32 870
Övr fastighetskostnader	0	4 480
	<u>122 644</u>	<u>239 544</u>

**Förvaltnings och rörelsekostnader**

Revisionsarvode	25 438	26 125
Red tjänster (Bokslut, År Dekl)	22 469	12 000
Konsultarvode	36 625	0
Bankkostnader	6 137	5 367
Övriga kostnader	15 347	21 717
	<u>106 016</u>	<u>65 209</u>

**NOT 4****Byggnader och mark****Akkumulerade anskaffningsvärden**

Vid årets början	33 856 786	33 856 786
Omföring färdigställande	56 723 214	0
Utgående anskaffningsvärde	<u>90 580 000</u>	<u>33 856 786</u>



**NOT 5****Ackumulerade avskrivningar**

Vid årets början	-694 871	0
Tillkommande avskrivningar	-694 871	-694 871
Utgående anskaffningsvärde	<u>-1 389 742</u>	<u>-694 871</u>

**NOT 6****Pågående nyanläggning**

Vid årets början	54 557 692	53 209 471
Anskaffning	0	1 348 221
Omföring färdigställande	-54 557 692	0
Utgående anskaffningsvärde	<u>0</u>	<u>54 557 692</u>

**NOT 7****Reservering färdigställande**

Vid årets början	2 165 522	0
Reservering färdigställande	0	2 165 522
Omföring färdigställande	-2 165 522	0
Utgående reservering färdigställande	<u>0</u>	<u>2 165 522</u>

**Summa materiella anläggningstillgångar**                      **89 190 258**                      **89 885 129**

**Fastighetens taxeringsvärde fördelat**

Byggnad	19 852 000	19 852 000
Mark	5 706 000	5 706 000

**NOT 8****Eget Kapital**

	Inbetalda insatser	Fond för yttre U-håll	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	-60 690 000	0	-178 856	434 103
Insatser under året				
Upplåtelse Borätt				
Stadgeenl avsättning enl föreningsstämman beslut		-38 337	38 337	
Engångs ers underhålls fond		-518 558		
Balanserat resultat			434 103	-434 103
Årets resultat				-291 418
	<u>-60 690 000</u>	<u>-556 895</u>	<u>293 584</u>	<u>-291 418</u>

**NOT 9****Skulder till kreditinstitut**

Danske Bank	<u>28 987 500</u>	Ränta 2,05%	Löptid 2022-03-30
	28 987 500		

**Ställda säkerheter**

Ställda panter	58 000 000
----------------	------------

**Ansvarsförbindelser**                      **Danske Bank**

Södertälje 2021-

Mikael Pousette



Vanja Andelkovic



Tor Andersson

Bengt Hall



Alexandra Gharibo

Min revisionsberättelse har avgivits den 2021

David Johansson  
Auktoriserad revisor