



EKBLADET

BRF

Org.nr. 769608-7977

**Årsberättelse och
årsstämmohandlingar
för Ekbladets BRF**

Verksamhetsåret 2019

**Stämman hålles:
10 alternativt 11 juni kl. 18.00
Plats: Gräsmattan
mellan Alv. 4 och 6**



Brf Ekbladet

KALLELSE TILL ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Tid: Onsdagen den 10 juni, kl 18:00 reservdag den 11 juni kl 18:00

Plats: Gräsmattan mellan Aron Lindgrens väg 4 och 6

Mötet börjar med att JM informerar om den kommande ombyggnad av våra fasader

Dagordning:

Stämmans öppnande

1. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden/justering av röstlängd.
2. Val av ordförande för stämman
3. Anmälan av ordförandes val av sekreterare vid stämman
4. Fastställande av dagordningen
5. Val av två justerare/tillika rösträknare att jämte ordförande justera protokollet
6. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
7. Föredragning av styrelsens årsredovisning
8. Föredragning av revisorernas berättelse
9. Fastställande av resultat- och balansräkning
10. Resultatdisposition
11. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
12. Fråga om arvoden till styrelsen och revisorer
13. Val av styrelseordförande för 2020
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och suppleanter
16. Val av valberedning
17. Ny motion från arbetsgruppen för installation av laddstolpar
18. Motion gällande arbetsgrupp för ombyggnad av våra fasader
19. Motion kollektiv bostadsrättsförsäkring
20. Gemensamhetsanläggning Ga:28 Äppellunden (Bolinderstrands Samfällighet)
21. Gemensamhetsanläggning Ga:10 Parkering, Aron Lindgrens väg
22. Information från styrelsen angående ombyggnad av våra fasader
23. Avslutning, Mötet avslutas

Årsredovisning för
Brf Ekbladet
769608-7977

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Kontaktinformation:

Postadress: Aron Lindgrens väg 4, 176 68 Järfälla

Mail: brfekbladet@gmail.com

www.brfekbladet.se

Föreningen Förvaltas av Valorem Bostadsrättsförvaltning/Wasberg Redovisning AB

Org.nr. 556413-2586

Telefon: 08-20 35 03

Mail: info@valorem.se

www.valorem.se

Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december, 2019.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-09-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2004-08-25 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-12 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kallhäll 1:41	2004	Järfälla

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten uppfördes 2005 och består av tre flerbostadshus. Den totala boarean är ca 6 139 kvm.

Lägenheter

Föreningen upplåter 72 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
0	26	23	17	4	2

Förvaltning

Den Ekonomiska förvaltningen och lägenhetsförteckning har skötts av Valorem Bostadsrättsförvaltning.

Den tekniska förvaltningen har skötts av WIAB AB och Gerox tillsammans med styrelsen.

Gerox överlät åt Indoor Energy att sköta bergvärmeinstallationen under 2019.

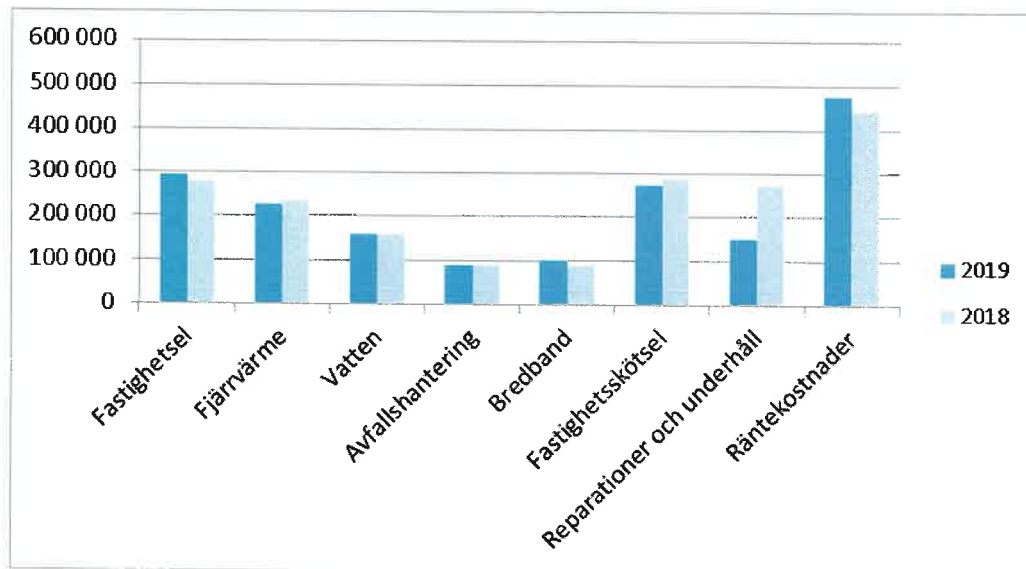
Föreningens ekonomi.

Någon avgiftshöjning planeras inte för 2020.

Styrelsen valde att förening tillämpar K2 reglerna.

9/20
87
29
E

Fördelning av väsentliga kostnader:



Väsentliga händelse under räkenskapsåret:

- Föreningen hade två städdagar under året (våren och hösten). Städ dagarna avslutades traditionsenligt med gemensam korvgrillning med BRF Ekblomman.
- Vi har haft några möten med JM angående våra fasader. På dessa möten har Bo Persson, Heinz Maca och samt Lars-Gösta Elmermark deltagit. Fasaderna kommer att renoveras (byggas om) med start hösten 2020. Arbetena planeras att vara slutförda hösten 2021. Representant från JM kommer att närvara på vårt årsmöte 2020 för en information om fasadrenoveringen. Under september 2020 kommer alla våra medlemmar att kallas till ett separat informationsmöte.
- Vi har under året bytt torkskåpen i våra tvättstugor. I tvättstugan ALV 6 har vi även bytt torktummlaren.
- För att få en tryggare och välkomnade entréer har vi installerat skymningsreläer.
- Under året har vi tagit in anbud från olika städbolag. Resultatet av detta blev att vi fortsatte med det bolag som vi har och har haft under ett antal år dvs. NSF Städ.

Gemensamhetsanläggning

Samfällighetsföreningen för parkering och Aron Lindgrens väg (GA:10) drivs enligt tidigare beslut som delägarförvaltning, enkel förvaltning enligt tidigare årsmötesbeslut. Samfällighetsföreningen drivs tillsammans med Brf Ekblomman. Från vår förening deltar Bo Persson och Birgitta Magnusson på dessa möten. Från Ekblomman har Ulf Sternbrink och Patricia Posner deltagit. Vi har haft ett antal möten varav tre är protokollförda. Under året har två fundament för belysningsstolpar bytts. Två trappräcken har justerats, stopplankan för parkeringen mot ALV har inlojats. Ett antal motorvärmarruttag har reparerats.

En arbetsgrupp med representanter från båda föreningarna har utrett installation av laddplatser för elbilar och laddhybrider. Gruppen har bl.a tagit fram och utvärderat några anbud för denna installation. Från vår styrelse har Lars Grankvist deltagit. Vi och BRF Ekblomman har sökt och fått beviljat bidrag från Naturvårdsverket för ett antal laddplatser.

Samfällighetsföreningen Äppellunden GA:28 drivs med egen styrelse där de flesta bostadsrättsföreningarna i Bolinder Strand är medlemmar. Varje bostadsrättsinnehavare har ett medlemskap. I Samfällighetens styrelse är Urban Persson ordförande.

Samfällighetsföreningen GA:28 bytte vid senaste årsmötet namn till "Äppellunden i Bolinder strand samfällighetsförening"

Någon diskussion om att överta Biljardhuset har inte pågått under året.

MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar

Av föreningens medlemslägenheter har under året 3 överlåtit.

Antalet medlemmar vid årets början 108

Antalet tillkomna medlemmar under räkenskapsåret 3

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret 5

Antalet medlemmar vid årets slut 106

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är:

Andrahandsuthyrning får endast ske med styrelsens samtycke.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 7 maj 2019 haft följande sammansättning:

Namn	Uppdrag
Bo Persson	Ordförande
Lars Gösta Elmermark	Ledamot
Heinz Maca	Ledamot
Birgitta Magnusson	Ledamot
Lars Grankvist	Ledamot
Lars Persson	Suppleant
Kjell-Olov Högdahl	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Bo Persson

Lars-Gösta Elmermark

Kjell-Olov Högdahl

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

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring.

Valberedning

Namn	Uppdrag
Bo Magnusson Tommy Lempke Bo Repfennig	Sammanställande

Revisorer

Namn	Uppdrag	Byrå
Tomas Ericson	Ordinarie Extern revisor	Borev revisionsbyrå AB, Uppsala

FÖRLAGSINSATSER

Under räkenskapsåret hade inte skett någon form av kapitaltillskott från medlemmar till föreningen.

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

FLERÅRSÖVERSIKT

Uppgifter enligt taxeringsbesked, 6 139 kvm bostadsrättsbostäder (total).

Nyckeltal per bokslutsdagen, kr	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	4 486 261	4 527 486	4 561 852	4 594 871	4 598 895
Resultat efter finansiella poster	623 132	670 924	562 756	335 190	186 342
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	680	680	690	701	700
Lån/kvm totalyta	8 245	8 384	8 462	8 554	8 647
Genomsnittlig skuldränta %	0,86	0,90	0,75	1,50	1,68
Soliditet %	69	69	68	68	68

Soliditet=Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder).

Eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse-avgifter</i>	<i>Underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	54 212 000	54 453 000	2 979 783	3 063 962	670 924
Avsättning till underhållsfond			300 000	-300 000	
Uttag från underhållsfond			-125 722	125 722	
Föregående års resultat				670 924	-670 924
Årets resultat					623 132
Belopp vid årets utgång	54 212 000	54 453 000	3 154 061	3 560 608	623 132

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	3 560 608
Årets resultat	623 132
Totalt	4 183 740
Disponeras så att:	
Balanseras i ny räkning	4 183 740

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 486 261	4 527 486
Summa rörelseintäkter		4 486 261	4 527 486
Fastighetskostnader			
Drifts - och fastighetskostnader	3	-1 769 015	-1 854 787
Personalkostnader och arvoden	4	-225 321	-158 859
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-1 391 931	-1 401 129
Summa fastighetskostnader		-3 386 267	-3 414 775
Rörelseresultat		1 099 994	1 112 711
Finansiella poster			
Ränteintäkter		240	239
Räntekostnader	6	-477 102	-442 026
Summa finansiella poster		-476 862	-441 787
Resultat efter finansiella poster		623 132	670 924
Resultat före skatt		623 132	670 924
Årets resultat		623 132	670 924

Bo
Å
Å
Å
Å

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	163 850 917	165 236 365
Inventarier, verktyg och installationer	8	90 767	-
Summa materiella anläggningstillgångar		163 941 684	165 236 365
Summa anläggningstillgångar		163 941 684	165 236 365
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		14 515	32 754
Övriga fordringar		1 469	44 010
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	94 278	90 832
Summa kortfristiga fordringar		110 262	167 596
Kassa och bank			
Kassa och bank	10	3 382 312	2 373 772
Summa kassa och bank		3 382 312	2 373 772
Summa omsättningstillgångar		3 492 574	2 541 368
SUMMA TILLGÅNGAR		167 434 258	167 777 733
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		54 212 000	54 212 000
Upplåtelseavgifter		54 453 000	54 453 000
Underhållsfond		3 154 061	2 979 783
Summa bundet eget kapital		111 819 061	111 644 783
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 560 608	3 063 962
Årets resultat		623 132	670 924
Summa fritt eget kapital		4 183 740	3 734 886
Summa eget kapital		116 002 801	115 379 669
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	50 017 160	50 870 656
Summa långfristiga skulder		50 017 160	50 870 656
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	11	600 000	600 000
Förskott från kunder		-	4 658
Leverantörsskulder		99 331	188 879
Skatteskulder		3 675	43 048
Övriga skulder		2 791	2 596
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	708 500	688 227
Summa kortfristiga skulder		1 414 297	1 527 408
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		167 434 258	167 777 733

dg
30/1
H
E

Not 1 Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 Årsredovisning i mindre företag(K2).

Belopp i kr om inget annat anges.

Fond för yttre underhåll

Enligt Bokföringsnämndens allmänna råd ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråkstagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Fastighetsavgiften uppräknas årligen med ett index.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, s.k. äkta bostadsrättsförening, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på vissa placeringar.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar:

	år
-Byggnader	100
-Fastighetsförbättringar	30
-Inventarier	5

Mark skrivs inte av.

701
Elin
Lg E

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	4 173 459	4 173 346
Hysesintäkter garage	271 850	269 374
Hysesintäkter förråd	6 000	7 000
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	12 393	10 438
Intäkter Q-Park AB	8 736	10 548
Övriga avgifter och intäkter	13 823	56 780
Summa	4 486 261	4 527 486

Not 3 Drifts - och fastighetskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskötsel och städning	271 415	288 175
Löpande reparationer	24 645	65 228
Periodiskt underhåll	125 722	206 979
Fjärrvärme	226 869	235 128
Fastighetsel	260 264	246 196
El parkering	33 173	33 277
Vatten	160 267	159 836
Sophämtning	88 199	89 523
Försäkringspremier	64 816	58 558
Samfällighetsavgift	64 800	64 800
Kabel-tv	33 104	32 304
Bredband	101 388	90 041
Fastighetsavgift	99 144	91 968
Revisionsarvoden	14 875	14 687
Kameral förvaltning (avtal)	124 636	118 882
Övriga förvaltningskostnader	35 654	30 217
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	15 569	6 535
Serviceavgifter till branschorganisationer	6 430	6 300
Bankavgifter	3 946	6 160
Övriga kostnader	14 099	9 993
Summa	1 769 015	1 854 787

Specificering löpande reparationer

Gemensamma utrymmen	1 750	
Installationer	22 895	
Markytor		65 228
Summa	24 645	65 228

Specificering periodiskt underhåll

Gemensamma utrymmen	38 290	45 013
Hiss	2 388	
Installationer	83 676	
Markytor	1 368	
Garage		161 966
Summa	125 722	206 979

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "Lg", "BCB", and other illegible marks.

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Lön till fastighetsskötare	26 925	21 925
Styrelsearvoden	166 749	112 750
Sociala kostnader	31 647	24 184
Summa	225 321	158 859

Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	1 302 220	1 302 220
Fastighetsförbättringar	83 228	83 229
Inventarier, verktyg och installationer	6 483	15 680
Summa	1 391 931	1 401 129

Not 6 Räntekostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	476 729	441 778
Övriga räntekostnader	373	248
Summa	477 102	442 026

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
-Ingående ackumulerat anskaffningsvärdet byggnaden	132 718 875	132 718 875
-Årets investeringar	-	-
-Utgående ackumulerat anskaffningsvärdet byggnaden	132 718 875	132 718 875
-Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 220 510	-7 835 061
-Årets avskrivningar	-1 385 448	-1 385 449
-Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 605 958	-9 220 510
-Ackumulerat anskaffningsvärde mark	41 738 000	41 738 000
Redovisat värde vid årets slut	163 850 917	165 236 365
Taxeringsvärde byggnad	76 000 000	66 000 000
Taxeringsvärde mark	24 400 000	19 800 000
Summa	100 400 000	85 800 000

TCM
dg
OH
E

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
-Ingående ackumulerat anskaffningsvärden inventarier	33 599	33 599
-Årets anskaffningar	97 250	-
-Utgående ackumulerat anskaffningsvärden	130 849	33 599
-Ingående ackumulerade avskrivningar inventarier	-33 599	-17 919
-Årets avskrivning	-6 483	-15 680
-Utgående ackumulerade avskrivningar	-40 082	-33 599
Redovisat värde vid årets slut	90 767	-

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsförsäkring	22 344	20 129
Kameral förvaltning	32 149	31 159
Medlemskap i Bostadsrätterna	6 550	6 430
Kabel-tv	8 395	8 274
Bredband	24 840	24 840
Summa	94 278	90 832

Not 10 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Swedbank	3 376 058	2 367 519
Nordea	6 254	6 253
Summa	3 382 312	2 373 772

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Kredit nr	Räntesats % 2019-12-31	Räntesats % 2018-12-31	Slutbet dag	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31
Swedbank 2751535150	0,795	0,802	rörlig, 3 mån	19 739 160	19 843 160
Swedbank 2850559119	0,938	0,903	rörlig, 3 mån	15 675 000	15 775 000
Nordea 39788513530	0,850	1,000	2019-01-16	15 203 000	15 852 496
Summa				50 617 160	51 470 656
Avgår kortfristigdel				-600 000	-600 000
Summa				50 017 160	50 870 656

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the letters "TCM" and "29".

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

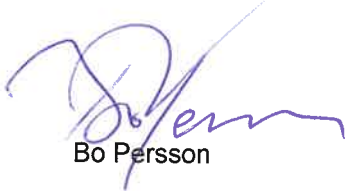
Fastighetsinteckningar	63 573 000	63 573 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	2019-12-31	2018-12-31
Styrelsearvoden och sociala kostnader	195 000	134 540
Förskottsbetalda avgifter/hyror	372 506	374 396
Upplupen ränta	53 891	73 073
Fjärrvärme	25 323	31 585
Fastighetsel	34 030	48 008
Revisionsarvode	14 625	14 375
Årsredovisning	13 125	12 250
Summa	708 500	688 227

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the name "Lg" and a signature.

Underskrifter
Kallhäll den 18/3 2020



Bo Persson



Lars Gösta Elmermark



Heinz Maca



Birgitta Magnusson



Lars Grankvist

Min revisionsberättelse har lämnats den 26 mars 2020



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ekbladet, org.nr 769608-7977

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ekbladet för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

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 2019 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 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 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

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 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 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, 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 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 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 Bostadsrättsföreningen Ekbladet för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 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 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 överträdelse 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.

Uppsala den 26 mars 2020



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Valberedningens förslag till styrelse mm för brf Ekbladet vid årsstämman 2020-06-10

Undertecknade, som av årsstämman 2019 utsågs till valberedning, har fullgjort sitt uppdrag och lämnar följande förslag:

Ordförande :

Bo Persson, AL6 **omval, 1 år**

Styrelseledamöter:

Lars-Gösta Elmermark, AL6 **omval 2 år**
Heinz Maca, AL6 **omval 2 år**
Lars Grankvist, AL2 kvarstår 1 år
Birgitta Magnusson, AL6 kvarstår 1 år

Suppleanter:

Lars Persson, AL2 kvarstår 1 år
Kjell-Olov Högdahl, AL6 **omval, 1 år**

Revisorer:

BOREV Revision AB **omval, 1 år**

Styrelsearvode

Föreslås oförändrat

Till valberedning 2020-2021 föreslår vi att väljas på 1 år:

Bo Magnusson, AL6 (sammankallande)
Tommy Lempke, AL4
Bo Repfennig, AL2

Järfälla 2020-04-27

Bo Magnusson
(sammankallande)

Bo Repfennig

Tommy Lempke

Motion till brf Ekbladets årsstämma 2020 angående installation av laddplatser

Bakgrund

Vid Ekbladets årsstämma 2019 beslutades att installera 7 laddstolpar på våra parkeringsplatser under följande förutsättningar:

1. GA10 ger klartecken.
2. Vi söker och får klimatbidrag från Naturvårdsverket.
3. Lantmäteriet inte kräver ett nytt anläggningsbeslut.
4. Kostnad/hyra för laddplatserna skall finansiera investeringen.

Under året har en arbetsgrupp med deltagare både från BRF Ekbladet och BRF Ekblomman arbetat med frågan. Arbetet har resulterat i att föreningen har beviljats bidrag från Naturvårdsverket på upp till 12 laddplatser. Bidraget är 50% av den totala kostnaden och kommer att betalas ut under förutsättning att installation sker senast i december 2020. Arbetsgruppen har också utvärderat offerter från utvalda leverantörer och har valt ut en leverantör som kan genomföra arbetet under hösten 2020.

Dock har vi förstått att punkt 1 och 3 inte är uppfyllda, varför arbetsgruppen inte har kunnat fortsätta projektet.

Avseende punkt 3, så har vi förstått att GA10's anläggningsbeslut för parkeringen inte omfattar laddplats för elbil, utan enbart parkering med motorvärmare. Ledtiden för ett nytt anläggningsbeslut är ett till två år och lantmäteriets kostnad för ett nytt anläggningsbeslut är svår att beräkna, men förväntas vara ungefär lika hög som laddstolpeinstallationen.

Förslag till beslut

Vi, undertecknare av denna motion, föreslår därför att:

- a) GA10 ansöker om nytt anläggningsbeslut i det fall att Lantmäteriet inte anser att nuvarande anläggningsbeslut också täcker laddstolpar.
- b) BRF Ekbladet genomför installation av det antal laddplatser, som styrelsen anser motiverat. Installationen genomförs under hösten 2020 och det beslutade bidraget från Naturvårdsverket kan därmed betalas ut. Installationen kommer att ske innan ett nytt anläggningsbeslut föreligger, eftersom vi på mycket goda grunder kan anta att Lantmäteriet kommer att godkänna ett nytt anläggningsbeslut med laddplatser. Installation under 2020 är nödvändigt för att kunna erhålla det bidrag om 50% av kostnaden, som utlovats. Det är idag osäkert om bidrag till laddstolpar kommer att ges under 2021 och följande år, så en fördröjning med installationen innebär en fördubblad kostnad.
- c) Kostnad för laddplatserna och elförbrukning betalas av de medlemmar som hyr parkeringsplats med laddplats, genom en förhöjd hyra enligt en kalkyl som styrelsen beslutar. Kostnad för det nya anläggningsbeslutet skall inte ingå i kalkylen, dvs denna kostnad ligger på GA10, eftersom GA10 förr eller senare i alla lägen blir tvungen att göra ett nytt anläggningsbeslut eftersom laddning av elbil förväntas bli standard. Observera att nya bostadsbyggen eller renoveringar redan idag är ålagda att förbereda för laddplatser på viss del av föreningens parkeringsplatser.
- d) Styrelsen för BRF Ekbladet ges i uppdrag att få acceptans för installation av GA10. Enligt Lantmäteriet kan en enskild fastighetsägare i en samfällighet ges tillstånd till installation om det inte hindrar andra fastighetsägares användning av anläggningen.

Arbetsgruppen för laddstolpar brf Ekbladet:

Anne-Marie Fransson, Björn Finnhammar , Kenneth Lagnelius, Mattias Andersson



Motion till BRF Ekbladets årsstämma 2020

Motion gällande arbetsgrupp för ombyggnad av våra fasader

För att inte öka belastningen för mycket på vår styrelse och kvalitetssäkra ombyggnaden av våra fasader föreslår vi att en arbetsgrupp bildas.

Arbetsgruppens medlemmar skall vara med på möten med JM. Vara tillgängliga för diskussioner och behjälpliga vid frågor från JM och våra medlemmar.

Vi föreslår att gruppen har en sammansättning av medlemmar från styrelsen samt föreningsmedlemmar. Totalt antal fem till sex personer.

Medlemmarna utses av styrelsen.

Arvode för medlemmarna 300 kr per timma exklusive sociala avgifter.

BRF Ekbladet

Styrelsen

Motion Kollektiv Bostadsrättsförsäkring

Styrelsen har utrett fråga om att ansluta samtliga lägenheter till kollektiv bostadsrättsförsäkring i samma försäkringsbolag som Brf Ekbladet försäkrar hela fastigheten – Bostadsrätterna.

Bostadsrättsförsäkring är varje medlem ålagd att teckna och utgör vanligtvis ett tillägg till hemförsäkring. Försäkringen täcker kostnader vid skada som medlem åsamkat t ex vattenskada som i sin tur kanske också skadat annan del av fastigheten. För bostadsrättsföreningen är det viktigt att förvissa sig om att alla lägenheter har detta försäkringsskydd.

Vi har nu fått offert med kollektiv försäkring till en avgift av 465: - kr per lägenhet och per år. En årskostnad på 34 000:- kronor. Den kostnaden föreslår styrelsen att bostadsrättsföreningen svarar kollektivt för och ingår i månatliga avgiften. När försäkringen tecknats kan varje bostadsinnehavare säga upp sin bostadsrättsförsäkring och får en privatekonomisk lättnad.

Sammanfattningsvis föreslås 2020 års stämma besluta att teckna kollektiv bostadsrättsförsäkring från och med 2020-07-01.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ekbladet



Info inför årsstämman 2020

BRF Ekbladet

Val av tid och plats

På grund av Coronaviruset har vi valt att lägga årets stämma utomhus och flytta det till juni månad.

Platsen blir på gräsmattan mellan Aron Lindgrens väg 4 och 6 kl 18:00 den 10:e juni. reservdag den 11:e juni om vädret inte lämpar sig för utomhusmöte den 10:e juni. Blir det ändring till 11:e juni kommer det att meddelas på våra anslagstavlor senast den 8:e juni.

Medtag egen stol eller filt att sitta på.

Vi kommer inte att servera något tilltugg efter mötet men tag gärna med eget kaffe.

JM information om ombyggnad av våra fasader

Mötet inleds med att JM informerar om ombyggnaden av våra fasader. Har ni några frågor till JM vore det bra om ni kommer med dem redan nu. Förslagsvis kan ni skriva ner era frågor och lägga dem i vår brevlåda Aron Lindgrens väg 4.

Fullmakt

Kan ni inte eller vill ni inte komma på mötet så går det bra med en fullmakt. Enligt de specialbestämmelser som gäller nu kan en person ha fullmakt för flera medlemmar, vår styrelse har beslutat att begränsa antalet till fem fullmakter per person. Den person som ni ger fullmakt till behöver ej vara medlem i vår förening.

Välkomna

Styrelsen BRF Ekbladet