



EKBLADET

BRF

Org.nr. 769608-7977

**Årsberättelse och
årsstämmandehandlingar
för Ekbladets BRF**

Verksamhetsåret 2017

**Stämman hålles
tisdagen den 2 maj kl. 19.00
Plats: Folkets Hus, Kallhäll**



Brf Ekbladet

KALLELSE TILL ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Tid: Tisdagen den 2 maj 2018, kl 19.00

Plats: Folkets hus, Kallhäll

Dagordning:

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar/justering av röstlängd.
4. Val av ordförande för stämman
5. Anmälan av ordförandes val av sekreterare vid stämman
6. Val av justerare/tillika rösträknare
7. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Fastställande av resultat- och balansräkning
11. Resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Fråga om arvoden till styrelsen och revisorer
14. Val av styrelseordförande för 2018
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisor
17. Val av valberedning
18. Motioner
 - 18.1. Motion gällande målning trapphus
 - 18.2. Motion gällande extraförråd
 - 18.3. Motion gällande stadgeändringar från föregående föreningsstämma
19. Gemensamhetsanläggning Ga:28 Äppellunden (Bolinderstrands Samfällighet)
20. Gemensamhetsanläggning Ga:10 Parkering, Aron Lindgrens väg
21. Besiktning av våra fasader, hur går vi vidare
22. Bergvärmen
23. Diskussion angående polici-ordningsregler och eluttag för elbilar.
24. Avslutning, Mötet avslutas med lite mingel med tilltugg

Årsredovisning för
Brf Ekbladet
769608-7977

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

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, 2017.

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 2012-06-05 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 tillsammans med styrelsen.

Föreningens ekonomi

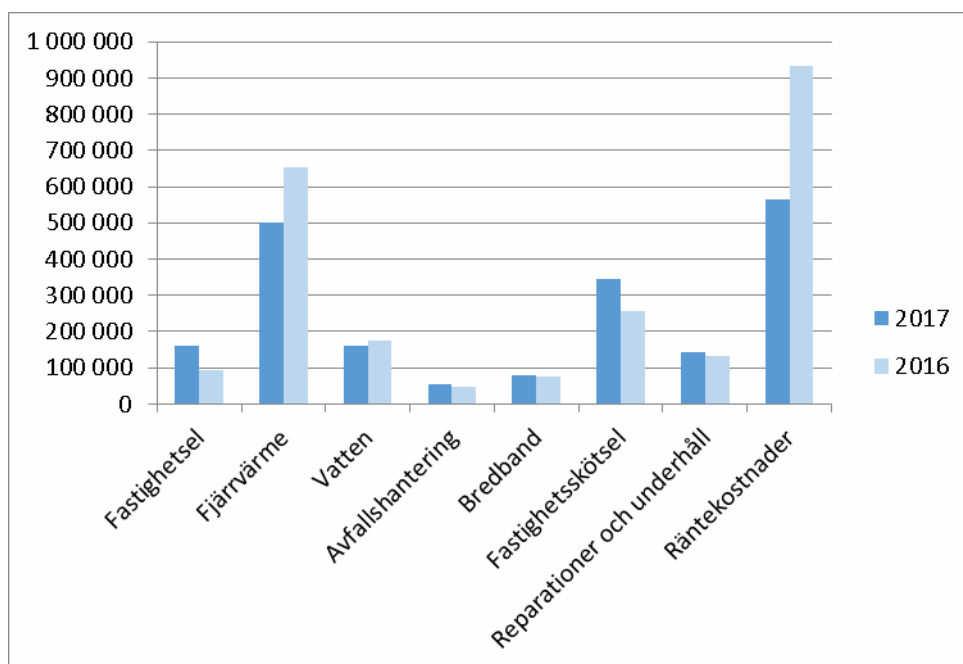
Årsavgifterna har under året sänkts med 3 %. Avgift för parkering och carport har sänkts till 250 respektive 450 kr/månad för att ha samma avgift som BRF Ekblomman. Någon avgiftshöjning planeras inte för 2018.

Styrelsen valde att förening tillämpar K2 reglerna.

Fastighetsavgift

Fastigheten deklarerats som färdigställd hos Skatteverket i år 2005. Enligt nu gällande regler om fastighetsavgift avseende bostäder blev fastigheten helt befriad från fastighetsavgift under 5 första år. Därefter under ytterligare fem år beskattas fastigheten med halv fastighetsavgift. Från år 2016 är fastigheten beskattad med full fastighetsavgift.

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. Nytt för höststädningen var att vi gjorde gemensamt inköp av förtäring tillsammans med BRf Ekblomman.
-
- SPA, Statens Provningsanstalt har under våren gjort en ytterligare besiktning och sammanställt resultatet. Våra fasader har en del brister. Fasaderna visar på förhöjda fuktvärden och början till mögelangrepp vilket är vanligt på den typen av fasadkonstruktion. Vi har påbörjat en diskussion med entreprenören som byggde våra hus dvs. JM Bygg AB.
- Vår bergvärmeanläggning är nu installerad och besiktad. Återstår några punkter efter besiktningen bl.a. har vi inte fått den gräsmatta som vi skulle ha enligt kontraktet. Vi har konstaterat att vår totala energiförbrukning har minskat dvs. kostnad för EI och fjärrvärme. Det är ännu för tidigt att se om totalförbrukningen kommer ned till den nivå som Geröx, vår entreprenör antog.
- Beskrining av våra ekar flyttar vi till hösten 2018. Beskrining och borttransporten skulle ske efter eller samtidigt som borrningen för bergvärmens. Vi riskerade att ansvaret för eventuella skador på våra gräsmattor skulle vara svårt att bestämma.

Gemensamhetsanläggning

Samfällighetsföreningen för parkering och Aron Lindgrens väg (GA:10) drivs enligt tidigare beslut som delägarförvaltning, enkel förvaltning enligt årsmötesbeslut. Från vår förening deltar Bo Persson och Heinz Maca efter sommaren har även Birgitta Magnusson deltagit på dessa möten. Vi har haft ett antal möten varav två är protokollförda. Vi har även skrivit ett förvaltningsavtal som reglerar hur vi beslutar om förvaltningen. Målning av vår carport flyttades från våren 2017 till våren 2018 på grund av att den skulle kollidera med bergvärmeinstallationen. Tidigare beslut att fälla ett antal träd på parkeringen utförs februari 2018.

Diskussioner att överta Biljardhuset pågår fortfarande. Antal föreningar som är intresserade att vara med om ett övertagande har minskat ytterligare senaste året. Definitivt beslut kommer i detta ärende under våren 2018.

MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar

Av föreningens medlemslägenheter har under året 5 överlåtits.

Antalet medlemmar vid årets början 109

Antalet tillkomna medlemmar under räkenskapsåret 6

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret 8

Antalet medlemmar vid årets slut 108

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är:

Andrahandsuthyrning får endast ske med styrelsens samtycke.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 9 maj 2017 haft följande sammansättning:

Namn	Uppdrag
Bo Persson	Ordförande
Kjell Thylander	Ledamot
Heinz Maca	Ledamot
Birgitta Magnusson	Ledamot
Lars Grankvist	Ledamot
Ida Sandman	Suppleant
Kjell-Olov Högdahl	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Bo Persson

Kjell Thylander

Heinz Maca

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

Styrelsen har under året avhållit 12 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 Jonasson	Ordinarie Extern revisor	Borev revisionsbyrå AB, Uppsala

FÖRLAGSINSATSER

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



FLERÅRSÖVERSIKT

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

Nyckeltal per bokslutsdagen, kr	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	4 561 852	4 594 871	4 598 895	4 615 906	4 607 605
Resultat efter finansiella poster	562 756	335 190	186 342	-44 749	948 437
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	690	701	700	701	700
Lån/kvm totalyta	8 462	8 554	8 647	8 869	9 096
Genomsnittlig skuldränta %	0,62	1,50	1,68	2,41	3,0
Soliditet %	68	68	68	67	67

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>Underhålls-fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	54 212 000	54 453 000	2 691 352	2 454 447	335 190
Avsättning till underhållsfond			300 000	-300 000	
Uttag från underhållsfond			-104 590	104 590	
Föregående års resultat				335 189	-335 190
Årets resultat					562 756
Belopp vid årets utgång	54 212 000	54 453 000	2 886 762	2 594 226	562 756

Resultatdisposition

Belopp i kr

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

Balanserat resultat	2 594 226
Årets resultat	562 756
Totalt	3 156 982
Disponeras så att:	
Balanseras i ny räkning	3 156 982

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>	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 561 853	4 594 871
Summa rörelseintäkter		4 561 853	4 594 871
Fastighetskostnader			
Drifts - och fastighetskostnader	3	-1 924 703	-1 831 916
Personalkostnader och arvoden	4	-169 555	-186 052
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-1 340 466	-1 308 940
Summa fastighetskostnader		-3 434 724	-3 326 908
Rörelseresultat		1 127 129	1 267 963
Finansiella poster			
Ränteintäkter		998	347
Räntekostnader	6	-565 371	-933 120
Summa finansiella poster		-564 373	-932 773
Resultat efter finansiella poster		562 756	335 190
Resultat före skatt		562 756	335 190
Årets resultat		562 756	335 190

lg  mm

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	166 621 814	165 458 686
Inventarier, verktyg och installationer	8	15 680	22 399
Summa materiella anläggningstillgångar		166 637 494	165 481 085
Summa anläggningstillgångar		166 637 494	165 481 085
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		19 473	-
Övriga fordringar		40 502	8 998
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	81 051	84 450
Summa kortfristiga fordringar		141 026	93 448
Kassa och bank			
Kassa och bank	10	792 958	2 125 162
Summa kassa och bank		792 958	2 125 162
Summa omsättningstillgångar		933 984	2 218 610
SUMMA TILLGÅNGAR		167 571 478	167 699 695
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		2 886 762	2 691 352
Summa bundet eget kapital		111 551 762	111 356 352
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 594 226	2 454 447
Årets resultat		562 756	335 190
Summa fritt eget kapital		3 156 982	2 789 637
Summa eget kapital		114 708 744	114 145 989
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	51 379 656	51 947 656
Summa långfristiga skulder		51 379 656	51 947 656
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	11	568 000	568 000
Förskott från kunder		180	-
Leverantörsskulder		86 266	227 339
Skatteskulder		87 168	44 040
Övriga skulder		2 086	742
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	739 378	765 929
Summa kortfristiga skulder		1 483 078	1 606 050
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		167 571 478	167 699 695

lg 

Not 1 Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (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 omförding mellan fritt och bundet eget kapital. I anspråkstagande 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 22% 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

år

Materiella anläggningstillgångar:

-Byggnader	100
-Fastighetsförbättringar	30
-Inventarier	5

Mark skrivs inte av.



Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter bostäder	4 238 693	4 303 736
Hysesintäkter garage	280 241	264 109
Hysesintäkter förråd	13 100	8 400
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	12 739	12 145
Intäkter Q-Park AB	13 832	5 665
Övriga avgifter och intäkter	3 248	816
Summa	4 561 853	4 594 871

Not 3 Drifts - och fastighetskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsskötsel och städning	345 284	254 827
Löpande reparationer	37 669	16 664
Periodiskt underhåll	104 590	114 971
Fjärrvärme	499 544	654 901
Fastighetsel	161 067	94 019
Vatten	162 282	175 964
Sophämtning	80 659	70 319
Försäkringspremier	54 027	54 571
Samfällighetsavgift	72 000	-
Kabel-tv	31 697	31 272
Bredband	77 915	76 680
Fastighetsavgift	94 680	91 260
Revisionsarvoden	14 438	13 938
Kameral förvaltning (avtal)	116 776	112 004
Övriga förvaltningskostnader	38 041	32 475
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	13 148	11 399
Serviceavgifter till branschorganisationer	6 300	6 300
Bankavgifter	6 844	5 924
Övriga kostnader	7 742	14 428
Summa	1 924 703	1 831 916

Specificering löpande reparationer

Bostäder	12 205	-
Gemensamma utrymmen	10 474	2 294
Hiss	-	9 020
Installationer	10 041	5 350
Markytor	4 949	-

Summa **37 669** **16 664**

Specificering periodiskt underhåll

Gemensamma utrymmen (vindprojekt)	19 961	-
Installationer	18 060	52 866
Markytor	-	24 264
Fasad	66 569	37 841

Summa **104 590** **114 971**

Lg [Signature]

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Lön till fastighetsskötare	29 950	38 850
Styrelsearvoden	110 749	111 500
Sociala kostnader	28 856	35 702
Summa	169 555	186 052

Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Byggnader	1 302 220	1 302 220
Fastighetsförbättringar	31 527	-
Inventarier, verktyg och installationer	6 719	6 720
Summa	1 340 466	1 308 940

Not 6 Räntekostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	565 371	931 988
Övriga räntekostnader	-	1 132
Summa	565 371	933 120

Not 7 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
-Ingående ackumulerat anskaffningsvärdet byggnaden	130 222 000	130 222 000
-Årets investeringar	2 496 875	-
-Utgående ackumulerat anskaffningsvärdet byggnaden	132 718 875	130 222 000
-Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 501 314	-5 199 094
-Årets avskrivningar	-1 333 747	-1 302 220
-Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 835 061	-6 501 314
-Ackumulerat anskaffningsvärde mark	41 738 000	41 738 000
Redovisat värde vid årets slut	166 621 814	165 458 686
Taxeringsvärde byggnad	66 000 000	66 000 000
Taxeringsvärde mark	19 800 000	19 800 000
Summa	85 800 000	85 800 000

Lg [Signature]

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
-Ingående ackumulerat anskaffningsvärdet inventarier	33 599	33 599
-Årets anskaffningar	-	-
-Utgående ackumulerat anskaffningsvärdet	33 599	33 599
-Ingående ackumulerade avskrivningar inventarier	-11 200	-4 480
-Årets avskrivning	-6 719	-6 720
-Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 919	-11 200
Redovisat värde vid årets slut	15 680	22 399

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsförsäkring	18 299	17 428
Kameral förvaltning	29 194	29 194
Medlemskap i Bostadsrätterna	6 300	6 300
Kabel-tv	8 052	7 922
Bredband	19 206	19 206
Övrig	-	4 400
Summa	81 051	84 450

Not 10 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Swedbank	786 705	2 118 609
Nordea	6 253	6 553
Summa	792 958	2 125 162

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<i>Kredit nr</i>	<i>Räntesats % 2017-12-31</i>	<i>Räntesats % 2016-12-31</i>	<i>Slutbet dag</i>	<i>Belopp 2017-12-31</i>	<i>Belopp 2016-12-31</i>
Swedbank 2751535150	0,749%	3,060%	rörlig, 3 mån	19 947 160	20 051 160
Swedbank 2850559119	0,497%	0,452%	rörlig, 3 mån	15 875 000	15 975 000
Nordea 39788513530	1,000%	1,000%	2019-01-16	16 125 496	16 489 496
Summa				51 947 656	52 515 656
Avgår kortfristigdel				-568 000	-568 000
Summa				51 379 656	51 947 656

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 568 000 kr årligen.

Lg [Signature]

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Fastighetsinteckningar	63 573 000	63 573 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Styrelsearvoden och sociala kostnader	135 733	135 733
Förskottsbetalda avgifter/hyror	381 973	365 365
Upplupen ränta	31 250	153 002
Fjärrvärme	25 304	74 946
Fastighetsel	40 305	12 946
Revisionsarvode	14 063	13 687
Årsredovisning	10 750	10 250
Övriga kostnader	100 000	-
Summa	739 378	765 929

Lg  

Underskrifter

Kallelse den



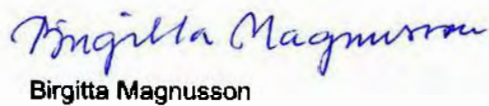
Bo Persson



Kjell Thylander



Heinz Maca



Birgitta Magnusson



Lars Grankvist

Min revisionsberättelse har lämnats den

9 april 2018



Tomas Jonasson
Godkänd-revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalande

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ekbladet, för år 2017. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och 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 de 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

Mitt 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 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 en 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, avsiktligt 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 uppmärksamhet 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 inhämtats 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 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 Ekbladet, för år 2017 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsssed 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 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 någon 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 disposition 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 revisionsssed 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 förenlig med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 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.

Uppsala den 9 april 2018



Tomas Jonasson

Revisor

Borev revisionsbyrå AB

Valberedningens förslag till styrelse mm för brf Ekbladet vid årsstämman 2018-05-02

Undertecknade, som av årsstämman 2017 utsågs till valberedning, har fullgjort sitt uppdrag och lämnar följande förslag:

Ordförande :

Bo Persson, AL6 omval, 1 år

Styrelseledamöter:

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

Suppleanter:

Ida Sandman, AL4 kvarstår 1 år
Kjell-Olof Högdahl, AL6 omval, 2 år

Revisorer:

Borev revisionsbyrå omval, 1 år

Styrelsearvode

Lämnas oförändrat

Kjell Thylander lämnar styrelsen efter förtjänstfulla insatser.

Till valberedning 2018-2019 föreslår vi att väljas på 1 år:

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

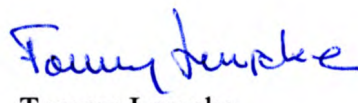
Järfälla 2018-03-27



Bo Magnusson
(sammankallande)



Bo Repfennig



Tommy Lempke

Motioner till Årsstämman 2018

DEKORATIONSMÅLNING I TRAPPHUSEN

För ökad trivsel föreslår jag att föreningen låter utföra dekorationsmålning i trapphusen på varje våningsplan mitt emot hissdörren. Förslagsvis en landskapsmålning med motiv inspirerat från vår fina miljö här i Bolinder Strand. Då det inte är möjligt att skapa lite extra trevnad på respektive våningsplan med ex. tavlor och blommor så skulle detta förslag kunna vara ett alternativ.

Gunnar Wahnström, ALV 4, lgh 483

Styrelsens svar: Styrelsen yrkar avslag. Anledning är att uppskattning av kostnad saknas och hur eventuellt underhåll av målningarna (26 st) skall ske (vid målning av trapphusen).

DÅ ETT FÖRRÅD BLIR LEDIGT, TVÅ FÖRSLAG

Det är flera i vår förening som vill ha ett extra förråd utöver det som tillhör lägenheten. Idag finns det 8 fler förråd än lägenheter i föreningen. 3 av dessa (ett i varje hus) används av föreningen till förvaring av diverse tekniksaker (verktyg, målarfärg mm). Övriga 5 innehas av medlemmar. (Med andra ord är det 5 lägenheter som har två förråd). Styrelsen vill få ordning på hur vi ska göra då en innehavare av extraförråd flyttar eller avsäger sig det. Styrelsen har två förslag:

1. Nuvarande medlemmar anmäler intresse för extraförråd och utifrån dessa intresseanmälningar gör styrelsen upp en kölista. Ju tidigare medlemskap i föreningen desto längre fram i kön. Vid samma tid så sker lottning. Nya medlemmar har möjlighet att anmäla intresse och hamnar sist i kön.
2. Lediga extraförråd tillfaller föreningen, som använder dessa för föreningsändamål.

Ändring av Brf Ekbladets stadgar bl.a. med anledning av ändringar i lagen om ekonomiska föreningar.

Lagen om ekonomiska föreningar har under de senaste åren varit föremål för en omfattande översyn. Målet med översynen var i korthet att modernisera lagen så att den är bättre anpassad till nuvarande förhållanden, underlätta för kooperativt företagande och att harmonisera reglerna till aktiebolagslagen i den utsträckning som det är möjligt. Riksdagen har antagit ändringarna, som därmed trädde i kraft den 1 juli 2016. Många ändringar påverkar inte bostadsrättsföreningar, men några gör det.

Följande ändringar föreslås.

7 § Tillägg före näst sista stycket enligt följande *Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften får årligen uppgå till högst 10 % av gällande prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts under del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av kalendermånad räknas som hel månad. Avgiften betalas av bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand.*

14 § Fjärde stycket ändras till sex veckor istället för fyra veckor att senast *sex veckor* före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen

14 § Femte stycket ändras att senast *två veckor* före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig.

15§ Andra stycket ändras till tre veckor före från två veckor och till styrelsen .”Revisorerna ska avge revisionsberättelse till *styrelsen* senast *tre* veckor före föreningsstämman.”

17 § Sista stycket byts ut mot följande; *Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman.*

Tidigare text som utgår ”Kallelse får utfärdas tidigast fyra veckor före stämman och skall utfärdas senast två veckor före ordinarie stämman och en vecka före ordinarie stämman

21 § Tillägg till fjärde stycket görs tillägg med en sista mening. *Biträde har yttranderätt.*

21 § Efter 6:e stycket görs tillägg. *Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det beslutas av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.*

21 § Nytt näst sista stycket görs följande tillägg *Om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman. Om medlem uppgivit annan adress ska det fullständiga förslaget istället skickas till medlemmen.*