

Årsredovisning för

Brf Ekoxen

769604-8953

Räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-10
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	10
Resultaträkning	11
Balansräkning	12-13
Kassaflödesanalys	14
Noter	15-17
Underskrifter	17

Q B.K. A
ung A

1 Föreningsinformation

1.1 Verksamhetsberättelse

Väsentliga händelser under året är

Kommersiella lokaler

1.2 Sammansättning av styrelse mm

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma, den 20 maj 2015

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma, konstitutionerande möte 20 maj 2015

Firmatecknare

Valberedning

Revisor

Ekonomisk förvaltning

1.3 Överlåtelser och upplåtelser

2 Fastigheten

Momsregistrerad

K-märkt

Skick, planerade åtgärder mm

2.2 Siffror, lägenhetsfördelning, ytor mm

Fördelningen av lokaler och dess ytor

Fördelningen av lägenheter och dess ytor

2.3 Teknisk status mm

2.3 Tidigare väsentliga händelser

3 Ekonomi

Taxeringsvärde mm

3.1 Förenklad fördelning intäkter och kostnader

Intäkter

Kostnader

3.2 Flerårsjämförelse / nyckeltal

3.3 Avtal med leverantörer

3.4 Föreningens lån och räntekostnader

3.5 Avskrivningar

3.6 Kassalikviditet och soliditet

3.7 Resultat

3.8 Utsikter för kommande år

3.9 Disposition av föreningen vinst eller förlust

4 Om redovisningen

4.1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

4.2 Allmänna redovisningsprinciper

[Handwritten signatures and initials]

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ekoxen (769604-8953) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015 (2015-01-01 - 2015-12-31), vilket är föreningens fjortonde hela verksamhetsår.

Föregående års uppgifter inom parentes, om inget annat anges.

1 Föreningsinformation

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 24 oktober 2001, och är en äkta bostadsrättsförening. Fastigheterna Ekhagen 2-5 förvärvades av Alecia Pensionsförsäkring den 15 november 2001. Köpeskillingen var 56 000 000 kr. Fastigheterna är sammanslagna 2015, och hela huskroppen heter nu Ekhagen 2.

Den Ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket 1999-10-05 och är inte förändrad sedan dess.

Senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2015-09-18 (1999-10-05).

Föreningen äger och förvaltar fastigheten: Ekhagen 2 (tidigare 2-5), Stockholms kommun (en sammanhängande byggnad).

Vid överlåtelse debiterar föreningen köparen en överlåtelseavgift om 2,5 % av gällande basbelopp. Vid pantsättning debiteras en pantsättningsavgift om 1,0 % på gällande basbelopp.

1.1 Verksamhetsberättelse

Ordinarie föreningsstämma hölls 20 maj i Ekhagsstugan.

Styrelsen har haft 16 (11) stycken protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret och en extrastämma den 8 september om förändring i stadgarna.

Styrelsen har under året fortsatt anlitat fastighetskonsulten Leif Åbom, som varit styrelsen behjälplig med den löpande driften och underhållet av fastigheten.

Väsentliga händelser under året är

- Två städdagar, höst och vår.
- Fortsatt internt arbete för bättre ekonomisk översikt för bland annat flerårsanalyser.
- Sammanslagning av de tidigare fyra fastigheterna till en, av besparingsskäl.
- Upprustning av gemensam utomhusmiljö på baksidan.
- Förändring av stadgar för att möjliggöra avgift för andrahandsuthyrning. Förändringen avsåg tillägg av §17 för att möjliggöra avgift vid andrahandsuthyrning motsvarande 10 % av gällande prisbasbelopp.
- Ny, mer interaktiv, hemsida utvecklades och togs i bruk i juli 2015.
- Uppföljning och bearbetning av den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK).

- Byte av fastighetsförsäkringsbolag till Trygg Hansa.
- Beslut om enhetlig hyresnivå för föreningens garageplatser.
- Beslut om att avsluta avtalet med nuvarande fastighetsförvaltare.
- Avtal med Störningsjouren uppsagt.
- Byte av gamla spisar mot nya gasspisar med el-ugn i våra hyreslägenheter.
- Nytt service- och underhållsavtal med Entema för maskinerna i våra tvättstugor.

Kommande redan kända, eller redan utförda händelser på nästa år.

- Ny underhållsplan upprättas.
- En brandskyddsinspektion och tillhörande åtgärdslista.
- Stammar i bottenplatta skall åtgärdas, kommer ske utan nämnvärd påverkan. (Ej stambyte i lägenheterna!)
- Bättre styr och regler av värmeundercentralen som en följd av den genomgång som pågår.
- Flera kostnadsbesparande åtgärder.

Kommersiella lokaler

Samtliga av föreningens sex lokaler och lager var uthyrda vid årsskiftet och hade följande hyresgäster:

- Polyamp AB
- Salong Zilola
- Rasmusons Matbyrå AB
- Sun Off (hyr ut i andra hand)
- Moneypenny AB

Den lokal som Sun Off hyr ut i andra hand kommer att lämnas åter till föreningen per 2016-05-01. Ny hyresgäst kommer att sökas.

1.2 Sammansättning av styrelse mm _____

Styrelsen är ansvarsförsäkrad i Trygg Hansa.

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma, den 20 maj 2015

Ordinarie	Roll	Suppleanter
Rickard Uddenberg	Ordförande	Brigitta Kahlström
Simon Hohn	Kassör	Olle Högdahl
Niklas Engdahl	Sekreterare	
Marianne Åström	Ledamot	
Roger Andersson	Ledamot	

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma, konstitutionerande möte 20 maj 2015

<i>Ordinare</i>	<i>Roll</i>	<i>Suppleanter</i>
Rickard Uddenberg	Ordförande	Olle Högdahl
Arvid Leander	Kassör	Roger Andersson (avgått under året)
Marianne Åström	Sekreterare	
Birgitta Kahlström	Ledamot	
Anita Ekström Winroth	Ledamot	

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen

Firman tecknas av två i förening av ledamöterna

Valberedning

Består för närvarande av:

Inger Ericsson (E8)

Jonas Olsson (E10)

Nås på valberedningen@brfekoxen.com

Revisor

Christer Söderlind

Bäcklund & Partners Revision KB

Ekonomisk förvaltning

Nadja Svanbäck

Brain Accounting AB

1.3 Överlåtelser, upplåtelser och andrahandsuthyrningar _____

Under året har 3 överlåtelser (9) skett, och 1 upplåtelse (1) där en hyresrätt övergått till bostadsrätt. Föreningen hade 3 (3) bostadsrätter som hyrdes ut i andra hand.

2 Fastigheten _____

Fastigheterna består av ett flerbostadshus med källare och tre våningsplan lägenheter, delvis även med lokaler i markplan. Byggnaden är uppförd år 1935 – 1937 och består av 54 lägenheter, 6 lokaler med tillhörande garage och lager, samt 5 garageplatser.

Momsregistrerad

Föreningens lokaler är frivilligt momsregistrerade, vilket innebär att våra kommersiella lokaler är momspliktiga.

K-märkt

Området Ekhagen och därmed även byggnaden är K-märkt med klassningen grön, vilket innebär att: "Fastighet med bebyggelse som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt". (Riksantikvarieämbetet, 2015). Detta innebär främst att förändringar på huskroppen är begränsade.

Skick, planerade åtgärder mm

Styrelsen bedömer att fastigheten, med de över åren genomförda åtgärderna, är i bra skick.

Inplanerade underhållsarbeten för 2016 är:

- Horisontellt stambyte. upphandling pågår.
- Fortsatt successivt byte av belysningen i trapphusen - upphandling genomförd.
- Uppgradering av styr- och reglerssystem för värmeanläggningen.
- Genomföra sotning och tillgodose att lagstadgat brandskyddsarbete genomförs.
- Byte av cirkulationspump för värmen.
- Underhåll av träfasad samt puts.

Följande är redan genomförda under 2016:

- OVK - åtgärder inom fastighetsgemensamma utrymmen är tillgodosedda.
- Framtagande av ny underhållsplan.

2.2 Siffror, lägenhetsfördelning, ytor mm

Total fastighetsyta är ca 3527 kvm, varav boyta är ca 2988 kvm och lokaler 539 kvm.

Fördelningen av lokaler och dess ytor

Hysesrätter	5 st (9%)	254 kvm (7,3%)
Bostadsrätter	49 st (81%)	2 734 kvm (77,5%)
<i>delsumma</i>	54 st	2 988 kvm

Lokaler	6 st (10%)	539 kvm (15,2%)
<i>Summa</i>	60 st (100%)	3 537 kvm (100%)

Fördelningen av lägenheter och dess ytor

Ettor	22 st (41%)	705 kvm (25%)
Tvåor	17 st (31%)	1 065 kvm (36%)
Treor	13 st (24%)	1 042 kvm (35%)
Fyror	2 st (4%)	176 kvm (6%)
<i>Summa</i>	54 st (100%)	2 988 kvm (100%)

2.3 Teknisk status mm

Tidigare fanns en enklare underhållsplan från 2012. Den har nu ersatts för att ge bättre vägledning om fastighetens tekniska status. Upphandling har genomförts och implementation av ny plan samt därtill tillhörande styrmedel pågår.

2.3 Tidigare väsentliga händelser

- Upprustning av baksidan, stenläggning (2015)
- Indragning av fiberbredband (2012/2013)
- Stamspolning (2012)
- Ommålning av yttertak (2011)
- Ommålning av balkonger och fönster (framsidan/baksidan) (2007/2008)
- Dränering av baksidan av huset (2008)

[Handwritten signatures and initials]

- Dränering av framsidan på 4:ans huskropp (2007)
- Nya maskiner i 6:ans tvättstuga (2007)
- Installation bergvärme (2005)
- Stampsolning (2004)
- Nya maskiner i 10:ans tvättstuga (2003)
- Ny plåt på yttertaken (1992)
- Omputsning fasad (1992)
- Renovering balkonger och fönster (1992)
- Nya vatten- och avloppsstammar (1992)
- Ny el och elstammar (1992)

3 Ekonomi

Kostnaderna för reparation och underhåll har under året legat på en relativt låg nivå då inga större arbeten har genomförts, 261 421 kr (243 883 kr).

Taxeringsvärde mm

Taxeringsvärdet på fastigheten för 2015 är 74 306 000 kr (74 306 000), varav mark 32 848 000 kr och byggnad 41 458 000 kr.

3.1 Förenklad fördelning intäkter och kostnader

Intäkter

	2015	2014
Årsavgifter	1 639 TKR 61%	1 608 TKR 57%
Lokaler ¹	492 TKR 18%	547 TKR 20%
Hysesintäkter	388 TKR 14%	553 TKR 20%
Bredband	130 TKR 5%	96 TKR 3%
Garage	50 TKR 2%	50 TKR 2%

Kostnader

	2015	2014
Driftkostnader	616 TKR 32%	951 TKR 45%
- varav olja	145 TKR 8% (24%)	206 TKR 10% (22%)
- varav bergvärmeel	144 TKR 7% (23%)	176 TKR 8% (19%)
- varav fastighetel	207 TKR 15% (34%)	151 TKR 7% (16%)
- varav fastighetskatt	120 TKR 6% (19%)	118 TKR 6% (12%)
Avskrivningar	554 TKR 29%	508 TKR 24%
Förvaltningskostnader	277 TKR 14%	226 TKR 11%
- varav ekon. förvalt. ²	94 TKR 5% (34%)	96 TKR 5% (43%)
- varav arvoden ³	60 TKR 3% (22%)	53 TKR 3% (24%)
Fastighetsskötsel	80 TKR 4%	182 TKR 9%

¹ Hysesintäkter för lokaler både momspliktiga och icke, samt fastighetskatt.

² Kameral förvaltning inkl extra debiteringar.

³ Styrelsearvoden, revisorsarvoden och social avgifter.

- varav städning	80 TKR 4% (100%)	83 TKR	4% (46%)
- varav fastigh. sköt.	-TKR 0% (0%)	62 TKR	3% (34%)
Reparationer	191 TKR 10%	166 TKR	8%
Underhåll	70 TKR 4%	78 TKR	4%

Procentbeloppet är andel av de totala kostnaderna.

Procentbeloppet inom parentes, är andelen av respektive fetstilad kostnadspost.

3.2 Flerårsjämförelse / nyckeltal

Siffrorna är kronor per kvadratmeter yta för bostadsrättslägenheter. Syftet är att ge en transparent bild av medlemsavgifternas risk och andel i de olika kostnaderna, och är beräknade på nuvarande totala bostadsrättsytan om 2 734 kvm. (Vilket är något missvisande för bl.a. lånen då det ingår amorteringar till följd av försäljningar av hyresrätter i föreningen.)

Jämförelsetal (kr/kvm)	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Lån *	7 388	7 532	8 688	8 725	8 725	8 837
Ränta *	177	225	270	276	284	240
Värme & El ⁴	181	199	301	270	269	286
- varav olja	53	77	206	194	185	189
- varav fastighetsel ⁵	76	56	39	32	65	97
- varav bergvärmeel ⁶	52	66	56	44	19	0
Reparationer & Underhåll	95	91	188	95	210	78
- varav reparationer	69	62	112	92	202	55
- varav underhåll	26	29	76	3	9	23
Hyresintäkter ⁷	340	380	418	410	390	380
Amorteringar *	110	1 230	37	0	112	112

* per kvm yta räknat på bostadsrätter, övriga per total bostadsyta

3.3 Avtal med leverantörer

Bredband	Ownit Bredband AB
Ekonomisk förvaltning	Brain Accounting AB
Fastighetsförvaltning	Fixit Storholmen AB
Fastighetsförsäkring	Trygg-Hansa AB
Ansvarsförsäkring	Trygg-Hansa AB
Hissavtal	Hiss- & Elteknik AB
Kabel-TV	ComHem AB

⁴ Pga värmesystemets uppbyggnad är det svårt att exakt särskilja siffrorna.

⁵ På fastighetselen går hissar, trapphus, tvättstugor, elpatron för tappvarmvatten 10kW, styr och regler till hela värmesystemet, pumpar etc.

⁶ Bergvärmepumpen har egen elmatning sedan 2011, men har tidigare ingått i fastighetselen.

⁷ Hyresintäkter är inkl. hyresrätter, kommersiella lokaler och garage.

Sophämtning	Trafikkontoret, avd avfall
Städning	Maries Puts & Städ AB
Vatten	Stockholm-Vatten
Tvättstugor	Entema AB
Elleverantör	Fortum AB
Bergvärmepump	Enstar AB
Trädgårdsskötsel	Björk & Lund Trädgårdsmästare AB

3.4 Föreningens lån och räntekostnader

Föreningen har under året gjort amorteringar om totalt 300 000 kr (3 300 000 kr) Föregående års stora amortering berodde på försäljning av tidigare hyresrätt. Lånen för i år har minskat till X 7 388 kr/kvm (7 532kr/kvm) räknat på bostadsrättsyta, nettobelåning är således 5 852.

Räntekostnaderna minskade till 484 195 kr (604 176 kr).

Kostnaderna för lånen kommer att minska marginellt. Stora delar är låsta på längre tider som förfaller i mars 2016. De amorteringar som har genomförts under 2015, har enbart minskat det lån som är rörligt och med lägst ränta, det vill säga det, som påverkar räntekostnaderna minst.

	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Snittränta %	2,4%	3,0%	3,1%	3,2%	3,3%	2,7%
Tot. lån MKR	19,9	20,2	23,3	23,4	23,4	23,7
Räntekost TKR	484	604	724	740	763	643

Per 2015-12-31 hade föreningen följande lån hos Swedbank Hypotek AB

<u>Belopp kr</u>	<u>Ränta</u>	<u>Omsättningsdag</u>
6 900 000	0,700% ⁸	rörligt
6 000 000	2.990%	2016-03-24
7 000 000	3.420%	2018-04-25

3.5 Avskrivningar och avsättningar till yttre fond

Avskrivningar är gjorda enligt ny redovisningssed per 2014. Föreningen har valt att redovisa enligt de förenklade K2-reglerna med linjär avskrivning. Detta har medfört en höjning, som bättre avspeglar relevant slitage och förbrukning.

Avskrivningslängd

	<u>Anskaffningsår</u>	<u>Avskrivningslängd</u>
Fastigheten -01	2001	100 år (100 år prog)
Bergvärme -05	2005	25 år (50 år)
Dräneringspump -07	2007	10 år (10 år)
Tvättstuga E6 -07	2007	10 år (10 år)

Avsättning till yttre fond görs med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

⁸ Ränta per avisering den 2014-12-28

3.6 Kassalikviditet och soliditet

Kassalikviditeten, som beskriver betalningsförmågan på kort sikt, utgörs av omsättningstillgångar exklusive varulager i relation till kortfristiga skulder. Den 31 december uppgick omsättningstillgångarna exklusive varulager till 3 995 346 kr (1 420 116 kr), medan de kortfristiga skulderna uppgick till 570 322 kr (605 661 kr). Kassalikviditeten var därmed 6,94 (2,34), vilket innebär att föreningens förmåga att klara de kortsiktiga löpande utbetalningarna är mycket god. Ett vanligt riktmärke för kassalikviditeten är 1,2-1,5.

	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Kassalikviditet	6,94	2,34	1,61	2,11	1,33	1,72
Soliditet	66,9%	65,0%	59,9%	60,1%	59,8%	59,4%

Soliditeten, som beskriver betalningsförmågan på lång sikt, utgörs av det egna kapitalet (våra insatser och upplåtelseavgifter), hur mycket pengar vi avsätter till reparationsfond, samt den balanserade vinsten (vår historiska samlade vinst eller förlust) i relation till det totala kapitalet där även våra lån ingår. Den 31 december uppgick det samlade egna kapitalet till 41 966 177 kr (38 694 150 kr), medan det totala kapitalet (dvs inkl. avsättningar och skulder) uppgick till 62 769 243 kr (59 499 812 kr). Soliditeten var därmed 66,9% (65,0%). Det innebär att föreningens förmåga att långsiktigt klara sina underhåll och reparationer är klart godkända. En soliditet på 100% eller över innebär i praktiken skuldfri förening.

Både soliditet och kassalikviditet har sin begränsade nytta i en BRF, endast om dessa är extremt låga. Som alltid måste de sättas i relation till övriga siffror och helheten. Men båda är bra, vilket är en av flera nyckelfaktorer, som pekar på varför avgifterna bör kunna vara oförändrade på både kort och lång sikt.

3.7 Resultat

Årets resultat uppgick till 332 744 kr (444 688 kr)

3.8 Utsikter för kommande år

Värmekostnaderna (el och bergvärmepumpen)

Vi ser för närvarande inga förändringar som gör att vi kan påverka värmekostnaderna. Ett arbete för bättre styrning och reglering kommer möjligtvis synas först under nästkommande år (2017 års resultat).

Räntekostnaderna

Vi har under 2015 inte gjort några större förändringar på lånen. Vi har dock ökat vår likviditet då vi ser kommande utgifter och för att undvika nyupplåning anses det bäst att använda egna medel. Dessa likvida medel sitter på räntekonto med 0,65% och varpå det går nästan jämt upp. Räntedifferensen är 0,05% (0,7% mot 0,65%).

Kostnadsbesparingar

Under året som varit har vi gjort kostnadsbesparingar på bland annat minskade försäkringskostnader med bättre villkor, övergått till digitala avier, och tagit bort tidningsinsamlingen då den finns längre ner på gatan. Framöver hoppas vi på att göra

ytterligare. Redan beslutat är att sänka elsäkringarna som kommer att minska kostnaderna med ca 1,0-1,5% av vår totala omsättning.

Underhållsplan

Flera mindre underhållsarbeten kommer att genomföras under det kommande året, men inget som vi bedömer kommer påverka avgiften.

3.9 Disposition av föreningen vinst eller förlust _____

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

balanserat resultat	-83 957 (-249 943)
årets resultat	332 744 (311 027)
Totalt	248 787 (61 084)

disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll	222 918 (222 918)
I anspråkstagande av yttre fond	-70 162 (-77 877)
balanseras i ny räkning	96 031 (-83 957)
Totalt	248 787 (61 084)

4 Om redovisningen _____

4.1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer _____

Belopp i kr om inget annat anges.

4.2 Allmänna redovisningsprinciper _____

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. I de fall det saknas ett allmänt råd från Bokföringsnämnden har i förekommande fall vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer.

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	2 737 785	2 799 902
Övriga rörelseintäkter		1 001	6 052
Summa rörelseintäkter		2 738 786	2 805 954
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 327 939	-1 376 578
Fastighetsadministration	3	-235 767	-185 734
Personalkostnader		-58 079	-40 740
Avskrivningar enligt plan		-310 358	-288 435
Summa rörelsekostnader		-1 932 143	-1 891 487
Rörelseresultat		806 643	914 467
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-484 195	-604 176
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10 296	735
Summa finansiella poster		-473 899	-603 441
Resultat efter finansiella poster		332 744	311 026
Årets resultat		332 744	311 026

Handwritten signatures and initials:
 Gr B. J. K.
 Om mig och

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	58 610 411	58 253 589
Inventarier	5	18 706	37 411
Summa materiella anläggningstillgångar		58 629 117	58 291 000
Summa anläggningstillgångar		58 629 117	58 291 000
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager, förnödenheter mm</i>			
Lager, olja		144 780	100 100
		144 780	100 100
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	6	85	75 962
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	81 712	93 382
Summa kortfristiga fordringar		81 797	169 344
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 913 549	1 250 772
Summa kassa och bank		3 913 549	1 250 772
Summa omsättningstillgångar		4 140 126	1 520 216
SUMMA TILLGÅNGAR		62 769 243	59 811 216




 Om inget annat

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		35 105 522	34 648 145
Upplåtelseavgifter		6 146 072	3 642 449
Yttre fond		798 540	653 499
Summa bundet eget kapital		42 050 134	38 944 093
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-83 957	-249 943
Årets resultat		332 744	311 027
Summa fritt eget kapital		248 787	61 084
Summa eget kapital		42 298 921	39 005 177
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		19 900 000	20 200 000
Summa långfristiga skulder		19 900 000	20 200 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		100 341	126 259
Skatteskulder		-2 776	-4 180
Övriga skulder		168 710	88 887
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	304 047	395 073
Summa kortfristiga skulder		570 322	606 039
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		62 769 243	59 811 216

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	28 300 000	28 300 000
Summa	28 300 000	28 300 000
<i>Ansvarsförbindelser</i>	Inga	Inga

Gr B. O. Ar
Om mig den

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	332 744	311 026
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	310 358	288 435
	<u>643 102</u>	<u>599 461</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	643 102	599 461
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av varulager	-44 680	40 840
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	87 547	-68 832
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-35 717	-112 659
Kassaflöde från den löpande verksamheten	650 252	458 810
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-648 475	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-648 475	-
Finansieringsverksamheten		
Upplåten lägenhet	2 961 000	2 827 100
Amortering av låneskulder	-300 000	-3 100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 661 000	-272 900
Årets kassaflöde	2 662 777	185 910
Likvida medel vid årets början	1 250 772	1 064 862
Likvida medel vid årets slut	3 913 549	1 250 772

Handwritten signatures and notes:
 Af BOK
 K
 Om mig och

Noter

Not 1 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Arsavgift		
Hyra bostäder	1 639 869	1 607 899
Hyra lokal	388 227	465 216
Hyra garage	492 419	504 138
Fastighetsskatt	50 069	50 112
Kabel-tv/bredband avgift	36 208	43 223
Hyresförlust	130 993	131 914
Summa	-	-2 600
	2 737 785	2 799 902

Not 2 Driftkostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Fastighetsskötsel		
Städning	-	61 904
Reparation	80 474	83 294
Underhåll	191 259	166 006
Beslktningskostnader	70 162	77 877
El	-	11 788
Värme	207 047	151 334
Eldningsolja	143 805	176 240
Vatten och avlopp	144 730	205 743
Sopor renhållning	83 916	78 648
Kabel TV/Internet	31 678	33 654
Inköp material o varor	109 127	117 458
Fastighetsförsäkring	44 135	17 461
Fastighetsskatt	67 533	67 498
Övrigt	120 182	118 778
Summa	33 891	8 895
	1 327 939	1 376 578

Not 3 Fastighetsadministration

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Revisionsarvode		
Redovisningstjänster	12 721	12 389
Konsultkostnader W & Ö	84 078	84 096
Konsultkostnader övriga	10 257	12 013
Serviceavgift, Fastighetsägarna	65 517	48 917
Bankkostnader	9 166	9 166
Övrigt	4 478	5 732
	49 550	13 421
	235 767	185 734

[Handwritten signatures and initials]

Not 4 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	59 202 804	59 202 804
-Nyanskaffningar	648 475	
	59 851 279	59 202 804
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-949 215	-679 485
-Årets avskrivning enligt plan	-291 653	-269 730
	-1 240 868	-949 215
Redovisat värde vid årets slut	58 610 411	58 253 589
 Taxeringsvärde byggnader:	 41 458 000	 41 458 000
Taxeringsvärde mark	32 848 000	32 848 000
	74 306 000	74 306 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2015-12-31	2014-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	280 592	280 592
	280 592	280 592
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-243 181	-224 476
-Årets avskrivning enligt plan	-18 705	-18 705
	-261 886	-243 181
Redovisat värde vid årets slut	18 706	37 411

Not 6 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Fordran skattekonto	85	12 564
Övrigt	-	63 398
	85	75 962

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda försäkring	52 816	61 967
Förutbetalda kabel-tv avgift	8 901	11 588
Övriga förutbetalda kostnader	19 995	19 827
	81 712	93 382

Handwritten signatures and initials:
BOK
AK
M
AK

Not 8 Eget kapital

	Insatser/ upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserad resultat	Årets resultat
Vid årets början	38 290 594	653 499	-249 943	311 026
Insatser	457 377			
Upplåtelseavgifter	2 503 623			
Disposition enligt stämmobeslut				
Yttre fond		222 918	-222 918	
lanspråktagande yttre fond		-77 877	77 877	
Resultat			311 027	-311 026
Årets resultat				332 744
Vid årets slut	41 251 594	798 540	-83 957	332 744

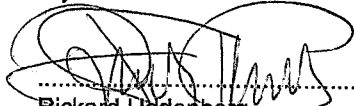
Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna styrelsearvoden inkl soc.avgifter	47 311	47 311
Upplupen ränta lån	46 684	47 105
Förutbetalda hyror o avgifter	155 748	241 988
Övriga poster	54 304	58 668
	304 047	395 072

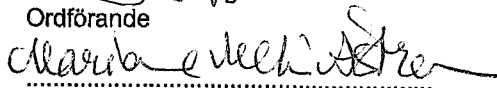
Underskrifter

Stockholm 2016- 04 - 10

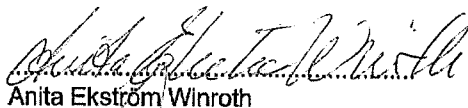
Styrelse för Brf Ekoxen



Rickard Udenberg
Ordförande



Marianne Melin Åström
Sekreterare



Anita Ekström Winroth
Ledamot

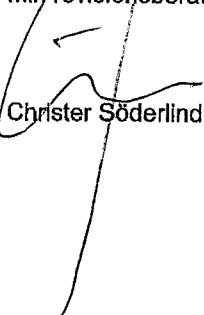


Arvid Leander
Kassör



Birgitta Kahlström
Ledamot

Min revisionsberättelse har avgivits den 20 april 2016.



Christer Söderlind

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Ekoxen

Org.nr. 769604-8953

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ekoxen för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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 2015 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Ekoxen för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

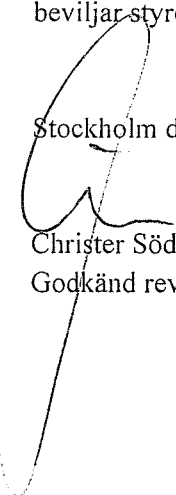
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 20 april 2016



Christer Söderlind
Godkänd revisor