

Årsredovisning för

Brf Ekoxen

769604-8953

Räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-13
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	13
Resultaträkning	14
Balansräkning	15-16
Kassaflödesanalys	17
Noter	18-20
Underskrifter	21

- [1 Föreningsinformation h.d8ol72ob67u6](#)
 - [1.1 Verksamhetsberättelse h.dra63yx8x1un](#)
 - [1.2 Sammansättning av styrelse mm h.3ymswr1pm7cj](#)
 - [1.3 Överlåtelse och upplåtelse h.4tlqx7lfqbn1](#)
- [2 Fastigheten h.4fsxx45r7apo](#)
 - [2.1 Siffror, lägenhetsfördelning, ytor mm h.rbcizkmsxzdv](#)
 - [2.2 Teknisk status mm h.9mbtevqgc6v2m](#)
 - [2.3 Tidigare väsentliga händelser h.bb3jdo4a34e9](#)
- [3 Ekonomi h.a68i6pyxztaq](#)
 - [3.1 Förenklad fördelning intäkter och kostnader h.qkt8ydd35vg6](#)
 - [3.2 Flerårsjämförelse / nyckeltal h.2qqdjmqi4p0r](#)
 - [3.3 Avtal med leverantörer h.4f4qdkd50qdm](#)
 - [3.4 Föreningens lån och räntekostnader h.gjeuya519we9](#)
 - [3.5 Avskrivningar h.2a8f42bvnrnn](#)
 - [3.6 Kassalikviditet och soliditet h.6kscv5ru1fsg](#)
 - [3.7 Resultat h.kuc7usgozvj7](#)
 - [3.8 Utsikter för kommande år h.cx46nra7rq3j](#)
 - [3.9 Disposition av föreningen vinst eller förlust h.ubhn2xenlcs5](#)
- [4 Om redovisningen h.by4l5jxfarj9](#)
 - [4.1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer h.oybo6ih00onj](#)
 - [4.2 Allmänna redovisningsprinciper h.tz3zkialpmxc](#)
- [5 Underskrifter h.dxp dqgrswjb8](#)

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ekoxen (769604-8953) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016 (2016-01-01–2016-12-31), vilket är föreningens femtonde 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 Alecta Pensionsförsäkring den 15 november 2001. Köpeskillingen var 56 000 000 kr. Fastigheterna är sammanslagna sedan 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 25 maj i Ekhagsstugan.

Styrelsen har haft 12 (16) stycken protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Styrelsen har under året avslutat avtalet med fastighetskonsulten Leif Åbom. Istället har styrelsen ansvarat för den löpande driften och anlitat entreprenörer för åtgärder av teknisk karaktär som t.ex. värme, el och liknande. För enklare fastighetsåtgärder som ligger utanför styrelsens kompetensområde används Storholmens tjänst Fixlt på löpande timdebitering.

Väsentliga händelser under året är

- Upprättande av ny underhållsplan med 30 års planering samt införande av digitalt verktyg för ett systematiskt arbete med planen. Framkommit behov av en översyn av avsättning till kostnader för underhåll och föreningens intäkter för att klara underhållsbehovet enligt planen.
- Fortsatt internt arbete för bättre ekonomisk översikt för bland annat flerårsanalyser.
- Sammanslagning av de tidigare fyra vattentillförselledningarna till en, av besparingsskäl, vilket beräknas ge nästan 20 000 kr/år. I port 10 och 6 togs mätarna bort före december men port 4 först i februari, varför detta i huvudsak kommer synas först under 2017.
- Upphandling av projektstöd och entreprenör av det horisontella stambytet.

- Påbörjande av horisontellt stambyte, slutförs tidig vår 2017.
- Förstudie av energianalys för bättre energiekonomi och en hållbar fastighet.
- Byte av belysningsarmatur och teknik till LED i port 6, 8 & 10 av besparings skull. Resultatet i synlig nedgång i elförbrukningen. Skrivs av på 10 år.
- Nedsäkring av huvudsäkringar i 4, 6, 8 och 10an, vilket lett till en minskning av våra fasta kostnader på el-abonnemangen om 33 360 kr.
- Byte av två lokalhyresgäster samt en lokalrenovering för modernisering och verksamhetsutveckling.
- Brandskyddsinspektion och därtill tillhörande genomförande brandskyddsåtgärder såsom tätning och installation av elektriska nödutgångsskyltar m.m.
- Införande av ett systematiskt brandskyddsarbete med rolltilldelning av ansvarig och kontrollant.
- Sotning av föreningens eldstäder.
- Genomförande av avtalsförhandling om hyresavgiftsförändring till marknadshyror för garagelokalerna.
- Uppdatering av tidigare felaktig avskrivning, nu är avskrivningstakten av fastigheten byggnad på 100 år. Påverkan på resultatet.
- Fortsatt amortering med en ökning från 300 tkr till 400 tkr under verksamhetsåret 2016.
- Genomgång av tidigare ej använda cyklar som ingen gjort anspråk på. Dessa har blivit tillgängliga för utlåning till föreningens medlemmar eller sålts.
- Underhåll av föreningens träytor på fasaden och målning av plåt- & stålytor samt underhåll av putsen.
- Ökat säkerhetsansvar genom besiktning av gungställning och sandlåda.
- Bildat en trädgårdsgrupp för ökad samverkan i föreningen.
- Två städdagar, höst och vår.
- Upplåtelse av en tidigare hyreslägenhet i port nr 6.

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

- Bättre styr och regler av värmeundercentralen som en följd av den genomgång som pågår, ej beslutat, avvaktar analys.
- Förslag från styrelsen om en höjning av avgiften på 12 %, att användas för det ackumulerade underhållsbehovet enligt underhållsplanen.
- Flera intäktbringande åtgärder såsom uthyrning av tomma förrådsytor.

Kommersiella lokaler

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

- Salong Zilola
- Grocery AB
- Rise n´ Shine AB
- Meetech AB
- Moneypenny AB
- PolyAmp AB (Uppsagd till Mars 2017)

Den lokal som Polyamp hyr är uppsagd och ses nu över för verksamhetsutvecklande åtgärder, och vi har goda förhoppningar om att få den uthyrd innan 2017 års verksamhetsår är slut. Fler verksamhetsutvecklande åtgärder har gjorts och fler kommer, allt för att stärka och säkra våra kommersiella intäkter.

En omförhandling av de 5 garagen på Ekhagsvägen 10, påbörjades. Detta mot bakgrund av Stockholm stads införande av P-avgifter i området och en tidigare låg hyresnivå. Detta beräknas ge uppskattningsvis 44 300 kr mer i intäkter under 2017, 76 500 kr mer under 2018 för att sedermera slå igenom med full effekt 2019 om totalt 86 700 kr. Från beräknat ca 50 100 kr (ej inkl. hyresnedsättningar i samband med stamreoveringen) till ca 136 800 kr inkl. indexuppräknningar, vilket motsvarar nästan 2 basbelopp i årsavgifter, alltså motsvarande hela 8% av 2016 års avgiftsnivå.

1.2 Sammansättning av styrelse mm _____

Styrelsen är ansvarsförsäkrad i Trygg Hansa.

Styrelsen nås på styrelsen@brfekoxen.com

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma, den 25 maj 2016

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

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma, konstitutionerande möte 8 juni 2016

Ordinare	Roll	Suppleanter
Rickard Uddenberg	Ordförande	-
Arvid Leander	Kassör	
Marianne Åström	Sekreterare	
Birgitta Kahlström	Ledamot	
Anita Ekström Winroth	Ledamot	
Sofie Båtmästar	Ledamot	

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen
Firman tecknas av två i förening av ledamöterna

Valberedning

Inger Ericsson
Niklas Engdahl
Jonas Olsson

Nås på valberedningen@brfekoxen.com

Revisor

Christer Söderlind

Bäcklund & Partners Revision KB

Ekonomisk förvaltning

Olga Davidsson
Brain Accounting AB

1.3 Överlåtelse, upplåtelse och andrahandsuthyrningar _____

Under året har 6 överlåtelse (3) skett, och 1 upplåtelse (1) där en hyresrätt övergått till bostadsrätt. Föreningen hade 4 (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 enligt underhållsplanen för 2017 är:

- Beslut fattat om säkerhetsbesiktning tak.
- Återkommande säkerhetsbesiktning lekplats.
- Beslut fattat om tätning av fläktkanal för Rise n' Shines lokal.
- Radonbesiktning är beslutad.
- Uppgradering av styr- och reglersystem för värmeanläggningen med bakgrund av en energianalys.
- Byte av cirkulationspump för värmen.

Nedanstående aktiviteter är att vänta inom närmaste åren.

- Byte av termostater i affärslokalerna.
- Målning av balkonger, lägenhets- och trapphusfönster samt uppfräschning, bredda och applicera rörelsefog vid fastigheternas mötande puts.

2.1 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	4 st (7%)	195 kvm (6%)
Bostadsrätter	50st (83%)	2 793 kvm (79%)
<i>delsumma</i>	<i>54 st</i>	<i>2 988 kvm</i>
Lokaler	6 st (10%)	539 kvm (15%)
<i>Summa</i>	<i>60 st (100%)</i>	<i>3 537 kvm (100%)</i>

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>	<i>54 st (100%)</i>	<i>2 988 kvm (100%)</i>

2.2 Teknisk status mm

Tidigare fanns en enklare underhållsplan från 2012. Implementering av ny plan samt därtill tillhörande styrmedel har genomförts under 2016 för att ge bättre vägledning om fastighetens tekniska status. Skillnaden gentemot tidigare plan är långsiktigheten och en indexerad kostnadsuppskattning. Tidigare underhållsplan genomförd 2012 visade ett kortsiktigt behov och var ett svårtillgängligt dokument. Längre framhållning fanns tyvärr inte. Den senaste underhållsplanen visar på ett långsiktigt behov om 1142 tkr årligen i 30 år framgent. Motsvarande ett underhållsbehov per kvm bostadsrättsyta om 382 kr. Totalt under åren ca 34 260 000 kr.

2.3 Tidigare väsentliga händelser

- Byte av gamla spisar mot nya gasspisar med elugn i hyresrätterna (2015)
- OVK (2015)
- Upprustning av baksidan, stenläggning (2015)
- Indragning av fiberbredband (2012/2013)
- Stampolning (2012)
- Ommålning av yttertak (2011)
- Ommålning av balkonger och fönster (framsidan/baksidan) (2007/2008)
- Dränering av baksidan av huset (2008)
- Dränering av framsidan på 4:ans huskropp (2007)
- Nya maskiner i 6:ans tvättstuga (2007)
- Installation bergvärme (2005)
- Stampolning (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 hög nivå då större arbeten har genomförts, 757 585 kr (261 421 kr). Det större underhållsarbetet avser underhåll av träfasad såsom skyltfönster, portar etc. (175 385 kr). Även förvaltningskostnaderna har varit högre än tidigare, 414 383 kr (293 846). Vi har på inrådan och i samråd med valberedningen tagit in mer hjälp och kunskap, varför kostnader för extern hjälp har ökat. Därutöver har de löpande driftkostnaderna minskat något pga lägre elkostnader för fastigheten som till viss del är lägre förbrukning i kombination med genomförd nedsäkring. Vidare har avskrivningarna ökat på byggnaden till att vara under 100 år, detta har beslutats om tidigare, men ej i realiteten genomförts, därav en högre avskrivning.

Taxeringsvärde mm

Taxeringsvärdet på fastigheten för 2016 är 96 462 000 kr (74 306 000), varav mark 43 016 000 kr och byggnad 53 446 000 kr. Skatteverket genomförde ny taxering som skickades ut i juli 2016 och gäller from 1 januari 2016. Avser fastigheter med fler än 3 bostäder vilka per automatik räknas som hyresfastigheter oavsett om de upplåts med bostadsrätt. Vi tillhör typkod 321 eftersom vi har både bostäder och lokaler.

3.1 Förenklad fördelning intäkter och kostnader

Intäkter

	2016	%	2015	%
Årsavgifter	1 673 TKR	61%	1 639 TKR	61%
Lokaler ¹	525 TKR	18%	492 TKR	18%
Hyresintäkter	317 TKR	14%	388 TKR	14%
Bredband	132 TKR	5%	130 TKR	5%
Garage	47 TKR	2%	50 TKR	2%

Kostnader

	2016	%	2015	%
Driftkostnader	546 TKR	20%	616 TKR	32%
-varav olja	175 TKR	6% (32%)	145 TKR	8% (24%)
-varav bergvärmeel	159 TKR	6% (29%)	144 TKR	7% (23%)
-varav fastighetsel	89 TKR	3% (16%)	207 TKR	15% (34%)
-varav fasthetsskatt	132 TKR	4% (23%)	120 TKR	6% (19%)
Avskrivningar	530 TKR	19%	554 TKR	29%
Förvaltningskostnader	400 TKR	14%	227 TKR	14%
-varav ekon. förvalt. ²	95 TKR	3% (24%)	94 TKR	5% (34%)
-varav arvoden ³	79 TKR	3% (20%)	74 TKR	3% (22%)
Fastighetsskötsel	99 TKR	4%	80 TKR	4%
-varav städning	85 TKR	3% (85%)	80 TKR	4% (100%)
-varav fastighetskötare	- TKR	0%	-	0% (0%)
Reparationer	324 TKR	12%	191 TKR	10%
Underhåll	528 TKR	19%	70 TKR	4%

Procentbeloppet är andel av de totala kostnaderna.

Procentbeloppet inom parentes, är andelen av respektive fetstilad kostnadspost.

¹ Hyresintäkter för lokaler både momspliktiga och icke, samt fastighetsskatt.

² Kameral förvaltning inkl extra debiteringar.

³ Styrelsearvoden, revisorsarvoden och sociala avgifter.

3.2 Flerårsjämförelse / nyckeltal

Siffrorna är kronor per kvadratmeter yta för bostadsrättslägenheter. Syftet är att ge en transparent bild av medlemsavgiftens risk och andel i de olika kostnaderna, och är beräknade på nuvarande totala bostadsrättsytan om 2 793 kvm. (Vilket är något missvisande för bl.a. lånen då det ingår amorteringar till följd av försäljningar av hyresrätter i föreningen.)

Jämförelsetal

	Nyckeltal	enhet	2016	2015	2014	2013	2012	2011
Soliditet	%		69,12%	66,9%	64,7%	59,9%	60,1%	59,9%
Yta BRF-form(*)	m ²		2739	2739	2682	2613	2613	2613
Nettoomsättning	kr		2 773 486	2 701 577	2 759 279	2 811 555	2 733 550	2 678 719
Årets resultat	kr		-275 474	332 744	444 668	- 133 289	185 650	- 109 481
Ackumulerad vinst/förlust	kr		96 031	- 83 957	- 249 943	- 96 591	- 83 748	- 114 184
Yttre underhållsfond	kr		951 296	798 540	653 499	633 436	434 944	574 860
Yttre underhållsfond(*)	kr/m ²		347	292	244	242	166	220
Avskrivningar	kr		530 274	275 308	269 730	136 466	134 279	49 816
Avskrivningar(*)	kr/m ²		189	101	101	52	51	19
Årsavgifter	kr		1 673 160	1 639 869	1 607 899	1 593 968	1 609 092	1 585 176
Årsavgifter(*)	kr/m ²		611	599	600	610	616	607
Hyresintäkter	kr		924 403	930 715	1 019 466	1 120 650	1 100 488	1 045 603
Hyresintäkter av totalt	%		35,6%	36,2%	38,8%	41,3%	40,6%	39,7%
-varav från hyresläg.	kr		317 013	388 227	465 216	553 713	535 368	525 123
-varav från hyresläg.	%		12,2%	15,1%	17,7%	20,4%	19,8%	20,0%
-varav lokaler, garage, etc	kr		596 674	542 488	554 250	566 937	565 120	520 480
-varav lokaler, garage, etc	%		23,0%	21,1%	21,1%	20,9%	20,9%	19,8%
Lån	kr		19 500 000	19 900 000	20 200 000	23 300 000	23 400 000	23 400 000
Lån(*)	kr/m ²		6 981	7 265	7 532	8 917	8 955	8 955
Ränta	kr		340 384	484 195	604 176	723 534	741 345	764 201
Ränta(*)	kr/m ²		124	177	225	277	284	292
Snittränta	%		1,75%	2,43%	2,99%	3,11%	3,17%	3,27%
Amorteringar	kr		400 000	300 000	3 100 000	100 000	0	300 000
Amorteringar(*)	kr/m ²		146	110	1 156	38	0	115
Kontanta medel	kr		7 152 591	3 913 549	1 250 772	1 064 862	1 003 083	710 894
Lån minus kassa&spark. (*)	kr/m ²		4 420	5 837	7 065	8 509	8 571	8 683
Värme & El	kr		422 796	495 582	533 317	807 166	724 265	720 139
-varav fastighets-el	kr		89 346	156 589	151 334	254 011	203 640	224 986
-varav bergvärme-el	kr		158 807	194 263	176 240	0	0	0
- varav olja	kr		174 643	144 730	205 743	553 155	520 625	495 153
Värmekostnader (***) (†)	kr/m ²		95	96	108	157	148	140
-varav fastighets-el(‡)	kr		67 346	134 589	131 334	107 670	89 466	103 751
-varav bergvärme-el(‡)	kr		180 807	216 263	196 240	146 341	114 174	121 235
- varav olja(‡)	kr		174 643	144 730	205 743	553 155	520 625	495 153
Värmekostnader (***) (‡)	kr/m ²		101	102	114	198	180	175
Reparationer & Underhåll	kr		757 585	312 890	243 883	502 982	254 280	564 284
-varav reparationer	kr		324 412	191 259	166 006	300 127	245 662	541 445
-varav underhåll	kr		433 173	121 631	77 877	202 855	8 618	22 839
Rep. & Und. (**)(††)	kr/m ²		286	105	82	168	85	189

(*) per kvadratmeter yta upplåten som bostadsrätt, dvs "andel" av föreningen (rörligt då det ibland säljs av lägenheter). Exakt andel ges av ekonomisk förvaltare eller mäklare i korresponderande fall.

(**) per kvadratmeter total boyta (BOA, 2988kvm)

(***) per kvadratmeter total fastighetsyta (3527kvm), dvs fastigheten inkl. lokaler

(†) viss värme ingår i den elpatron som ger värme under sommaren, kostnaderna finns dock fastighetsel

(††) riktvärde i branschen är ca 200-250 eller 350-450 kr/kvm&år för att hålla en fastighet i bra skick, beroende på om man räknar med stamreoveringar, och hur långa underhållsplaner man har.

(+++) Riktvärden inkluderar ibland även avskrivningar, vilket bl.a. beror på bokföringsmetod. 2016 kom nya direktiv så kallade K2 eller K3. Föreningen har tillämpat K2.
(#) Siffrorna är justerade, med avseende på upprättandet av nya konton ger mer detaljer, sedan är detta en efterjustering av gamla bokföringsår, så detta speglar mer verkligt värde mot hur vi detaljbokför idag. Även elpatronen är justerad hyfsat exakt då vi vet hur mycket det gått tidigare är då den inte använts. Oljan är justerad bl.a 2007-2006. Då inköpen bokförst som förbrukade direkt. En viss osäkerhet finns från åren 2001-2013, då man inte lästa av oljan, utan inköpen kostnadsfördes direkt mot resultatet. Sedan 2014 och framåt avläses den minst varje kvartal, ofta 1-2 ggr/mån, varför vi där ifrån exakt vet förbrukningen varje år. Totalt sett bör justeringarna på oljan och elen mellan åren i efterhand ge ett mer verkligt värde.
- All data är bokförda värden, om inte annat sägs, se ex.v (#).

3.3 Avtal med leverantörer

Bredband	Ownit Bredband AB
Kabel-TV	ComHem AB
Ekonomisk förvaltning	Brain Accounting AB
Fastighetsförsäkring	Trygg-Hansa AB
Ansvarsförsäkring	Trygg-Hansa AB
Kollektivt BRF-tillägg	Trygg-Hansa AB
Hissavtal	Hiss- & Elteknik AB
Sophämtning	Trafikkontoret, avd avfall
Städning	Maries Puts & Städ AB
Vatten	Stockholm Vatten
Tvättstugor	Entema AB
Elleverantör	Ellevio/Fortum AB
Service UC/Bergvärme	Enstar AB
Trädgårdsskötsel	Björk & Lund Trädgårdsmästare AB

3.4 Föreningens lån och räntekostnader

Föreningen har under året gjort amorteringar om totalt 400 000 kr (300 000 kr). Lånen för i år har minskat till 6 981 kr/kvm (7 388 kr/kvm) räknat på bostadsrättsyta, nettobelåning ergo lån minus kassa är således 4 421 kr/kvm (5 852 kr/kvm).

Räntekostnaderna minskade till 340 228 kr (484 195 kr).

Kostnaderna för lånen kommer att öka i takt med ränteläget som ökar från en extremt låg nivå. Stora delar, 12 500 000 kr, är bundna till så kallad rörlig ränta på tre månader. Resterande 7 000 000 kr är bundna till april 2018. De amorteringar om 400 000 kr som har genomförts under 2016 har enbart minskat det lån som är rörligt och med lägst ränta, det vill säga det, som påverkar räntekostnaderna minst.

	2016	2015	2014	2013	2012	2011
Snittränta %	1,7%	2,4%	3,0%	3,1%	3,2%	3,3%
Tot. lån MKR	19,5	19,9	20,2	23,3	23,4	23,4
Räntekost TKR	340	484	604	724	740	763

Per 2016-12-31 hade föreningen följande lån hos Swedbank Hypotek AB

Belopp kr	Ränta	Omsättningsdag
6 500 000	0,486% ⁴	rörligt
6 000 000	0,466% ⁵	rörligt
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

	Anskaffningsår	Avskrivningslängd	Kvarvarande
Fastigheten -01	2001	100 år	85 år
Bergvärme -05	2005	25 år	14 år
Dräneringspump -07	2007	10 år	1 år
Tvättstuga E6 -07	2007	10 år	1 år
Ledbelysning -16	2016	10 år	9,4 år

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

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 7 266 589 kr (3 995 346 kr), medan de kortfristiga skulderna uppgick till 790 950 kr (570 322 kr). Kassalikviditeten var därmed 9,19 (6,94), vilket innebär att föreningens förmåga att klara de kortsiktiga löpande utbetalningarna är mycket god. Ett vanligt riktmärke för kassalikviditeten är 1,2–1,5.

	2016	2015	2014	2013	2012	2011
Kassalikviditet	9,19	6,94	2,34	1,61	2,11	1,33
Soliditet	69,12%	66,9%	65,0%	59,9%	60,1%	59,8%

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 45 423 446 kr (42 298 921 kr), medan det totala kapitalet (dvs inkl. avsättningar och skulder) uppgick till 65 714 396 kr (62 769 243 kr). Soliditeten var därmed 69,12% (66,9%). Det innebär att föreningens förmåga att långsiktigt klara sina underhåll och reparationer är klart godkända. En soliditet på 100% 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 att vi har en sund ekonomi, dock är

⁴ Ränta per avisering den 2016-12-28

⁵ Ränta per avisering den 2016-12-28

intäkterna i förhållande till kostnaderna inklusive avskrivningar ansträngda, varför styrelsen föreslår en höjning av avgiften.

3.7 Resultat _____

Årets resultat uppgick till – 275 474 kr (332 744 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 2016 inte gjort några större förändringar på lånen förutom en amortering på 400 000 kr. Vi har dock ökat vår likviditet då vi ser kommande utgifter och för att undvika nyupplåning anser styrelsen det bäst att använda egna medel. Dessa likvida medel sitter på räntekonto med f n 0,4%. Räntedifferensen är + 0,04% (0,36% mot 0,4%).

Större amorteringar bedöms som missgynnsamt för den enskilda medlemmen rent skattemässigt, varför styrelsen valt att även av detta skäl inte göra större amorteringar. Ett förhandsbesked från skattemyndigheten ligger som grund, då skattemyndigheten menar att det inte är avdragsgillt i vårt fall, då det inte kan räknas som insats på grund av att pengarna kommer från försäljningar av bostäder och inte ordinarie årsavgift.

Kostnadsbesparingar

Under året som varit har vi gjort kostnadsbesparingar genom bland annat minskade vattenavgifter med samlad ingång och sänkta säkringsavgifter genom nedsäkring och anpassning utifrån behovet. Framöver hoppas vi på att göra ytterligare.

Underhållsplan

Flera underhållsarbeten kommer att genomföras under det kommande året, men inget som vi enskilt bedömer kommer att påverka avgiften. Däremot är vår samlade bedömning av de kommande 30 årens underhållsbehov att vi är i behov av att korrigera vår intäkt- och kostnadsnivå. Både genom den föreslagna avgiftshöjningen, kommande önskade energieffektiviseringar samt uthyrning av outnyttjad förrådsyta samt säkerställande av marknadsmässiga lokalhyror - både i affärslokaler, samt för garage- och förrådslokaler.

3.9 Disposition av föreningen vinst eller förlust _____

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

balanserat resultat
årets resultat

96 031 (- 83 957)
- 275 474 (332 744)

Totalt	- 179 443 (248 787)
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll (0,3% av taxeringsvärdet)	289 386 (222 918)
I anspråkstagande av yttre fond	- 527 881 (-70 162)
balanseras i ny räkning	59 052 (96 031)
Totalt	- 179 443 (248 787)

3.10 Eget kapital

	<i>Insatser/ Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Yttre fond</i>	<i>Balanserad resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	41 251 594	798 540	-83 957	332 743
Upplåtelseavgifter	3 400 000			
Disposition enligt stämmobeslut				
Yttre fond		222 918		
Ianspråkstagande yttre fond		-70 162		
Resultat			332 744	-332 743
Årets resultat				-275 474
Vid årets slut	44 651 594	951 296	248 787	-275 474

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

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Rörelseintäkter m.m			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	2 773 486	2 737 785
Övriga rörelseintäkter		1 201	1 001
Summa rörelseintäkter		2 774 687	2 738 786
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 736 816	-1 327 939
Fastighetsadministration	3	-354 914	-235 767
Personalkostnader		-66 177	-58 079
Avskrivningar enligt plan		-583 511	-310 358
Summa rörelsekostnader		-2 741 418	-1 932 143
Rörelseresultat		33 269	806 643
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-340 384	-484 195
Ränteintäkter och liknande resultatposter		31 641	10 296
Summa finansiella poster		-308 743	-473 899
Resultat efter finansiella poster		-275 474	332 744
Årets resultat		-275 474	332 744

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	58 050 340	58 610 411
Inventarier	5	297 533	18 706
Summa materiella anläggningstillgångar		58 347 873	58 629 117
Summa anläggningstillgångar		58 347 873	58 629 117
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager, förnödenheter mm</i>			
Lager, olja		99 766	144 780
		99 766	144 780
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	6	168	85
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	82 633	81 712
Summa kortfristiga fordringar		82 801	81 797
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		7 183 956	3 913 549
Summa kassa och bank		7 183 956	3 913 549
Summa omsättningstillgångar		7 366 523	4 140 126
SUMMA TILLGÅNGAR		65 714 396	62 769 243

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser	35 885 251	35 105 522
Upplåtelseavgifter	8 766 343	6 146 072
Yttre fond	951 296	798 540
Summa bundet eget kapital	45 602 890	42 050 134

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	96 031	-83 957
Årets resultat	-275 475	332 744
Summa fritt eget kapital	-179 444	248 787

Summa eget kapital **45 423 446** **42 298 921**

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	19 500 000	19 900 000
Summa långfristiga skulder	19 500 000	19 900 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	323 764	100 341
Skatteskulder	134	-2 776
Övriga skulder	140 847	168 710
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 326 205	304 047
Summa kortfristiga skulder	790 950	570 322

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER **65 714 396** **62 769 243**

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-275 474	332 744
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	583 511	310 358
	308 037	643 102
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	308 037	643 102
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av varulager	45 014	-44 680
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-1 005	87 547
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	220 628	-35 717
Kassaflöde från den löpande verksamheten	572 674	650 252
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-302 267	-648 475
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-302 267	-648 475
Finansieringsverksamheten		
Upplåten lägenhet	3 400 000	2 961 000
Amortering av låneskulder	-400 000	-300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 000 000	2 661 000
Årets kassaflöde	3 270 407	2 662 777
Likvida medel vid årets början	3 913 549	1 250 772
Likvida medel vid årets slut	7 183 956	3 913 549

Noter

Not 1 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Årsavgift	1 673 160	1 639 869
Hyra bostäder	317 013	388 227
Hyra lokal	549 322	492 419
Hyra garage	46 650	50 069
Fastighetskatt	43 967	36 208
Kabel-tv/bredband avgift	131 956	130 993
Övriga hyresintäkter	11 418	
Summa	2 773 486	2 737 785

Not 2 Driftkostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Städning	85 458	80 474
Reparation	324 412	191 259
Underhåll	433 173	70 162
Snöskottning	9 104	
Besiktningkostnader	4 617	-
El	89 346	207 047
Värme	158 807	143 805
Eldningsolja	174 643	144 730
Vatten och avlopp	101 623	83 916
Sopor renhållning	18 388	31 678
Kabel TV/Internet	104 454	109 127
Inköp material o varor	16 540	44 135
Fastighetsförsäkring	63 492	67 533
Fastighetskatt	123 092	120 182
Övrigt	29 667	33 891
Summa	1 736 816	1 327 939

Not 3 Fastighetsadministration

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Revisionsarvode	13 604	12 721
Redovisningstjänster	84 096	84 078
Konsultkostnader Brain	11 306	10 257

Konsultkostnader övriga	116 186	65 517
Serviceavgift, Fastighetsägarna	4 831	9 166
Bankkostnader	3 611	4 478
Övrigt	121 280	49 550
	354 914	235 767

Not 4 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	59 851 279	59 202 804
-Nyanskaffningar		648 475
	59 851 279	59 851 279
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 240 868	-949 215
-Årets avskrivning enligt plan	-560 071	-291 653
	-1 800 939	-1 240 868
Redovisat värde vid årets slut	58 050 340	58 610 411
Taxeringsvärde byggnader:	53 446 000	41 458 000
Taxeringsvärde mark	43 016 000	32 848 000
	96 462 000	74 306 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	280 592	280 592
-Nyanskaffningar	302 267	
	582 859	280 592
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-261 886	-243 181
-Årets avskrivning enligt plan	-23 440	-18 705
	-285 326	-261 886
Redovisat värde vid årets slut	297 533	18 706

Not 6 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Fordran skattekonto	168	85
	168	85

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetald försäkring	53 383	52 816
Förutbetald kabel-tv avgift	9 059	8 901
Övriga förutbetalda kostnader	20 191	19 995
	82 633	81 712

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna styrelsearvoden inkl soc.avgifter	47 311	47 311
Upplupen ränta lån	18 946	46 684
Förutbetalda hyror o avgifter	242 907	155 748
Övriga poster	17 041	54 304
	326 205	304 047

Not 9 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2016-12-31	2015-12-31
<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>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
----------------------------	-------------	-------------

5 Underskrifter

Rickard Uddenberg

Ordförande

Arvid Leander

Kassör

Marianne Melin Åström

Sekreterare

Birgitta Kahlström

Ledamot

Anita Ekström Winroth

Ledamot

Sofie Båtmästar

Ledamot