



ÅRSREDOVISNING FÖR
BRF EKOXEN
769604-8953

RÄKENSKAPSÅRET
2017-01-01 – 2017-12-31

<i>Innehållsförteckning</i>	<i>Sida</i>
Förvaltningsberättelse	2
1 Föreningsinformation	2
2 Fastigheten	4
3 Ekonomi	6
4 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	12
Resultaträkning	13
Balansräkning	14
Kassaflödesanalys	15
Noter	16
Underskrifter	18

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ekoxen (769604-8953) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017 (2017-01-01 -- 2017-12-31), vilket är föreningens 17:e hela verksamhetsår.

Övergripande är att styrelsen är nöjd med årets resultat och det arbete vi genomfört.

1 FÖRENINGSPERSONAL

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 till 5 förvärvades av Alecta Pensionsförsäkring den 15 november 2001.

Köpeskillingen var 56 000 000 kr. Fastigheterna är sammanslagna sedan 2015, och hela fastigheten och hela byggnaden tillhör nu Ekhagen 2.

Föreningen förvaltar huset och äger fastigheten, Ekhagen 2 (tidigare 2-5), med adress Ekhagsvägen 4, 6, 8 och 10 i Stockholms kommun.

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

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

Vid överlåtelser 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 2017-05-17 i Ekhagsstugan.

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

Styrelsen avslutade 2015 det avtal med dåvarande fastighetsvärd som fanns. Beslutet har kraftigt ökat belastningen för styrelsens medlemmar, men det tidigare arbetet har visat sig haft klara brister. Bättre kvalitet har uppnåtts och högre förbättringstakt. Styrelsen ansvarar för löpande frågor om drift och underhåll. Mer hjälp köps in, men att lägga ut allt innebär förlorat engagemang och kvalitet. För vissa fastighetsåtgärder anlitas olika entreprenörer som hjälp och handräckning åt styrelsen.

Väsentliga händelser under året är

- a. Fortsatt arbete med underhållsplanen. Nu genomarbetad till 2020 internt och därmed även en 3-årsbudget upprättad.
- b. Beslut om höjning av årsavgifterna för att klara av det verkliga underhållet som underhållsplanen visade. Höjningen gäller från januari 2018.
- c. Fortsatt detaljarbete med ekonomin, för att tydliggöra intäkter och utgifter. Flera fel, vissa flagranta, från den nuvarande ekonomiska bokföringen har uppdagats. Dialog och förbättringsarbete pågår.
- d. Färdigställt sammanslagning av de tidigare fyra ledningarna för vattentillförsel till en, av besparingsskäl. Den beräknade besparingen på abonnemangskostnaderna var 19 719 kr vilket också uppnåtts.
- e. Avslutat stambyte i bottenplattan. Problem med projektentreprenören Sustend gjorde att projektet fördröjdes. Vidare innebar deras frånvaro och dåliga juridiska koll på hyresavtal omfattande merarbete för styrelsen i början av året.
- f. Byte av två lokalhyresgäster samt en lokalreovering för modernisering och verksamhetsutveckling.

- g. Brandskyddsinspektion och därtill hörande genomförda brandskyddsåtgärder såsom tätning runt lägenhets- och källardörrar och installation av elektriska nödutgångsskyltar m.m.
- h. Införande av ett systematiskt brandskyddsarbete med rolltilldelning av ansvarig och kontrollant.
- i. Ökat säkerhetsansvar genom besiktning av gungställning och sandlåda.
- j. Bildat en trädgårdsgrupp för ökad samverkan i föreningen.
- k. Tre städdagar, en på våren och två på hösten.
- l. Fler och bättre räntebärande konton för kassan, då överamorteringar inte ger någon positiv skatteeffekt för medlemmarna vid försäljning.

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

- a. Flera intäktsbringande åtgärder såsom uthyrning av tomma förrådsytor.

Kommersiella lokaler

Fem av föreningens fem butiks- och kontorslokaler var uthyrda. Hyresgästerna är:

The Denim Grocery AB
Mid Scandinavia Engineer AB
Ekhagen Beauty Center AB
Rise n´ Shine AB
Money Penny AB

Verkstadslokalen med sin specialventilation är outhyrd. Styrelsen arbetar med att få lokalen uthyrd.

Föreningen har sina högsta intäkter någonsin från lokaler. Detta trots att verkstadslokalen står outhyrd. Ett par års aktivt arbete med hyresavtal börjar nu ge resultat.

1 av 5 garage outhyrda. Trots det är intäkterna, för garagen, högre än något tidigare år. I slutet av 2018 bör laddstationer vara installerade och klara vilket bör öka intäkterna ytterligare. Prognosen med nuvarande vakanser, och avtal, är uppskattningsvis ca 84'000 kr 2018 och ca 97'000 kr 2019.

Flera förråd och hyresavtal för förråd är iordninggjorda vilket också påverkar intäkterna positivt i år och även framgent.

1.2 Sammansättning av styrelse mm

Styrelsen är ansvarsförsäkrad i Trygg Hansa.

Styrelsen nås på styrelsen@brfekoxen.com

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma, den 17 maj 2017

<i>Ordinarie</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	

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma, konstitutionerande möte 8 juni 2017

<i>Ordinarie</i>	<i>Roll</i>	<i>Suppleanter</i>
Rickard Uddenberg	Ordförande	Marcus Hansson
Henric Uhrbom	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

Består för närvarande av:

Inger Ericsson
Niklas Engdahl
Jonas Olsson
Arvid Leander

Valberedningen nås på valberedningen@brfekoxen.com

Revisor

Carina Toresson, ordinarie revisor samt Ralf Toresson revisorssuppleant på Toresson Revision AB
Revisorn nås på revisor@brfekoxen.com

Ekonomisk förvaltning

Olga Davidsson på Brain Accounting AB
För ekonomiska frågor, kassor@brfekoxen.com

Antalet anställda

I likhet med tidigare år har föreningen under året inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

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 Ekhamnen 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.

2.1 Skick, planerade åtgärder mm

Styrelsen bedömer att fastigheten, med de över åren genomförda åtgärderna, är i godkänt skick. Dock krävs fortsatt aktivt arbete utan fördröjning för att inte riskera allvarliga extrakostnader.

Inplanerade underhållsarbeten enligt underhållsplanen för 2018 är:

- a. Beslut fattat om säkerhetsbesiktning tak.
- b. Återkommande säkerhetsbesiktning lekplats.
- c. Radonbesiktning är beslutad.
- d. Uppgradering av styr- och reglersystem för värmeanläggningen för billigare drift.
- e. Ny bergvärmepump, då den gamla är utsliten och bullrar för de boende.
- f. Fjärrvärme i stället för olja som spets (ifall vi får bidraget.) Ersätter i så fall d ovan.
- g. Byte av termostater och element i samtliga utrymmen. (Kan pga tidsbrist flyttas till 2019.)

Nedanstående aktiviteter är att vänta inom närmaste åren.

Målning av balkonger, lägenhets- och trapphusfönster samt uppfräschning, bredda och applicera rörelsefog vid fastigheternas mötande puts (2019).

För detaljer, se underhållsplan på hemsidan. <http://www.brfekoksen.com/foreningen/underhallsplan/>

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

Vad	Antal	(%)	Yta (m ²)	(%)
Hysesrätter	4 st	(7%)	195 m ²	(6%)
Bostadsrätter	50 st	(83%)	2793 m ²	(79%)
delsumma	54 st		2988 m ²	
Lokaler	6 st	(10%)	539 m ²	(15%)
Summa	60 st	(100%)	3537 m²	(100%)

Fördelningen av lägenheter och dess ytor

Storlek	Antal	(%)	Yta (m ²)	(%)
Ettor	22 st	(41%)	705 m ²	(25%)
Tvåor	17 st	(31%)	1065 m ²	(36%)
Treor	13 st	(24%)	1042 m ²	(35%)
Fyror	2 st	(4%)	176 m ²	(6%)
Summa	54 st	(100%)	2988 m²	(100%)

2.3 Teknisk status mm

Historiskt har det funnits flera underhållsplaner, en 2006 och en enklare 2012. Sedan 2016 finns det dock en ny som styrelsen aktivt genomarbetar, kontinuerligt reviderar och försöker följa. Den senaste är uppdaterad 2017 i samband med budgetarbetet. Skillnaden gentemot tidigare planer är långsiktigheten och en indexerad kostnadsuppskattning. Den senaste underhållsplanen visar på ett långsiktigt behov om 1'253 tkr årligen i 30 år framgent. Det motsvarar ett underhållsbehov per kvm bostadsrättsyta om 420 kr. Totalt under åren ca 37 616 000 kr.

Även om vi idag har ett aktivt arbete med underhållsplanen är det något som behöver betydligt mer tid framöver.

2.4 Tidigare väsentliga händelser

- Byte de nästan 80-åriga avloppsstammarna i bottenplattan (2017/2018)
- 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 på 4:ans huskropp och mellan 4:an och 6:an (2008)
- Dränering av framsidan på 4:ans huskropp (2007)
- Nya maskiner i 6:ans tvättstuga (2007)
- Installation bergvärme (2005)
- Stamspolning (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)
- Nya elcentraler och nya elstammar (1992)

3 EKONOMI

Årets stora investering både ekonomiskt och i tid nedlagd av styrelsen var bytet av avloppsstammar i fastigheten. Investeringen uppgick till 2,8 Mkr och finansierades i sin helhet av kassan. Problem med upphandlande, projektentreprenören Sustends dåliga projektstyrning, gjorde att projektet fördröjdes och är en av delorsakerna till att budget överskreds med 400 000 kr. Styrelsen har beslutat att aktivera utbytet av stammarna enligt K3 för 2017, detta dels för att få en bättre bild av årliga kostnader för investeringar i fastigheten, dels att föreningen kommer att inleda ett arbete med att gå över till K3 under 2018.

Styrelsen har genom att jobba aktivt med föreningens lokaler, kontrakt samt outhyrda utrymmen nått rekordnivåer för hyresintäkter under 2017. Denna trend började redan 2016 och har hållit i sig med ytterligare förbättrat resultat 2017.

Oljekostnaderna för 2017 minskade drastiskt p.g.a. gynnsamma inköp av oljan när den var som lägst. Själva förbrukningen ligger enligt de 3 åren vi mätt oljan, inom ungefär samma nivåer, 12-15 m³ olja/år.

Styrelsen har fortsatt sitt arbete med att öka ränteintäkterna för de likvida medel föreningen har i kassa/bank. En satsning på räntekonton har gjorts för att få så hög ränta som möjligt utan risk. Arbetet kommer fortsätta under 2018 för att hitta en modell för att maximera ränteintäkterna för föreningen framöver.

Taxeringsvärde mm

Taxeringsvärdet på fastigheten för 2017 är 76 462 000 kr (76 462 000), varav mark 43 016 000 kr och byggnad 36 446 000 kr. Styrelsen ansökte under året om ett omprövningsbeslut av taxeringsvärdet hos skattemyndigheten då styrelsen ansåg att felaktiga uppgifter gällande årshyran för bostäder hade lämnats i fastighetsdeklarationen 2016. Skattemyndigheten godkände ansökan och ändrade taxeringsvärdet från 96 462 000 kr till 76 462 000 kr. Omprövningsbeslutet gällde dock endast byggnaden och inte marken. Någon förändring av skatten blir det inte i nuläget p.g.a. detta. Det är endast den kommunala avgiften som påverkas vilken är en fast kostnad per lägenhet.

3.1 Förenklad fördelning intäkter och kostnader

Intäkter

Bokförda värden, i avrundat tusentals kronor.

Vad / År	2017 %	2016 %
Årsavgifter	1 677 tkr 59%	1 673 tkr 60%
Hyror	984 tkr 35% (100%)	957 tkr 34% (100%)
- varav lokaler ¹	594 tkr 21% (60%)	549 tkr 20% (57%)
- varav bostäder	296 tkr 10% (30%)	317 tkr 11% (33%)
- varav garage	69 tkr 2% (7%)	47 tkr 2% (5%)
- varav fastig.skatt	43 tkr 2% (4%)	44 tkr 2% (5%)
Bredband	133 tkr 5%	132 tkr 5%
Ränteintäkter	22 tkr 1%	32 tkr 1%
Övrigt	6 tkr 0%	1 tkr 0%
Summa	2 822 tkr 100%	2 795 tkr 100%

Kostnader

Bokförda värden, i avrundat tusentals kronor.

Vad / År	2017 %	2016 %
Driftkostnader	- 816 tkr 28% (100%)	- 841 tkr 26% (100%)
- varav bergvärmeel ²	- 215 tkr 7% (26%)	- 159 tkr 5% (19%)
- varav fastig.skatt+avgift	- 126 tkr 4% (15%)	- 123 tkr 4% (15%)
- varav fastighetsel	- 90 tkr 3% (11%)	- 89 tkr 3% (11%)
- varav olja	- 80 tkr 3% (10%)	- 175 tkr 5% (21%)
- varav vatten	- 61 tkr 2% (7%)	- 102 tkr 3% (12%)
Avskrivningar	- 678 tkr 23%	- 530 tkr 16%
Underhåll	- 411 tkr 14%	- 414 tkr 13%
Räntekostnader	- 297 tkr 10%	- 340 tkr 11%
Förvaltningskostnader	- 259 tkr 9% (100%)	- 414 tkr 13% (100%)
- varav ekon. förvalt.	- 96 tkr 3% (37%)	- 95 tkr 3% (23%)
- varav arvoden/revision	- 90 tkr 3% (35%)	- 80 tkr 2% (19%)
- varav konsulter/tjänster	- 50 tkr 2% (19%)	- 178 tkr 6% (43%)
Fastighetsskötsel	-213 tkr 7% (100%)	- 145 tkr 4% (100%)
- varav städning	-98 tkr 3% (46%)	- 85 tkr 3% (59%)
Reparationer	- 183 tkr 6%	- 530 tkr 16%
Hyresnedsättn.	- 90 tkr 3%	0 tkr 0%
Årsavgiftsnedsättn.³	- 2 tkr 0%	0 tkr 0%
Summa	- 2 947 tkr 100%	-3 216 tkr 100%

¹ Inkl. förrådsuthyrning

² Felaktigt bokfört av Brain Accounting, pga bristande kvalitet, verkligt värde skiljer sig inte lika mycket år till år.

³ Ej bokfört separat tidigare, dock har en nedsättning av årsavgiften funnits för ett medlemsobjekt pga störningar från bergvärmepumpen.

3.2 Flerårsjämförelse / nyckeltal

Nyckeltal	Enhet	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011
Soliditet	%	79,3 %	79,3 %	77,6 %	76,6 %	74,7 %	74,7 %	74,7%
Kassalikviditet	kvot	9,56	8,98	10,28	3,64	1,61	4,21	2,46
Kvm upplåtet i BRF-form(*)	kvm	2 739	2 739	2 739	2 682	2 613	2 613	2 613
Nettoomsättning	kr	2 734 188	2 718 803	2 701 577	2 759 279	2 811 555	2 733 550	2 678 719
Årets resultat	kr	- 124 803	- 316 945	332 744	311 026	133 289	- 185 650	109 481
Ackumulerad vinst/förlust	kr	59 051	96 031	- 83 957	- 249 943	- 96 591	- 83 748	- 114 184
Yttre underhållsfond	kr	712 801	951 296	798 540	653 499	633 436	434 944	574 860
Yttre underhållsfond(*)	kr/m ²	260	347	292	244	242	166	220
Avskrivningar	kr	677 781	530 274	310 358	288 435	155 186	162 336	52 968
Avskrivningar(*)	kr/m ²	247	194	113	108	59	62	20
Årsavgifter	kr	1 677 079	1 673 160	1 639 869	1 607 899	1 593 968	1 609 092	1 585 176
Årsavgifter(*)	kr/m ²	612	611	599	600	610	616	607
Hyresintäkter	kr	930 055	924 403	930 715	1 019 466	1 120 650	1 100 488	1 045 603
Hyresintäkter av totalt	%	35,7 %	35,6 %	36,2 %	38,8 %	41,3 %	40,6 %	39,7%
-varav från hyreslägenheter	kr	295 608	317 013	388 227	465 216	553 713	535 368	525 123
-varav från hyreslägenheter	%	11,3 %	12,2 %	15,1 %	17,7 %	20,4 %	19,8 %	20,0%
-varav från lokaler, garage, etc	kr	645 820	596 674	542 488	554 250	566 937	565 120	520 480
-varav från lokaler, garage, etc	%	24,8 %	23,0 %	21,1 %	21,1 %	20,9 %	20,9 %	19,8%
Lån	kr	19 500 000	19 500 000	19 900 000	20 200 000	23 300 000	23 400 000	23 400 000
Lån(*)	kr/m ²	7 119	7 119	7 265	7 532	8 917	8 955	8 955
Ränta	kr	296 824	340 384	484 195	604 176	723 534	741 345	764 201
Ränta(*)	kr/m ²	108	124	177	225	277	284	292
Snittränta	%	1,52 %	1,75 %	2,43 %	2,99 %	3,11 %	3,17 %	3,27%
Amorteringar	kr	0	400 000	300 000	3 100 000	100 000	0	300 000
Amorteringar(*)	kr/m ²	0	146	110	1 156	38	0	115
Kontanta medel	kr	4 989 053	7 183 955	3 913 549	1 250 772	1 064 862	1 003 083	710 894
Lån minus kassa&spark.(*)	kr/m ²	5 298	4 497	5 837	7 065	8 509	8 571	8 683
Värme & El	kr	385 212	422 796	495 582	533 317	807 166	724 265	720 139
-varav fastighets-el	kr	90 002	89 346	156 589	151 334	254 011	203 640	224 986
-varav bergvärme-el	kr	215 201	158 807	194 263	176 240	0	0	0
- varav olja	kr	80 009	174 643	144 730	205 743	553 155	520 625	495 153
Värmekostnader(**)(†)	kr/m ²	84	95	96	108	157	148	140
-varav fastighets-el(‡)	kr	67 002	67 346	134 589	131 334	107 670	89 466	103 751
-varav bergvärme-el(‡)	kr	192 172	181 836	194 263	176 240	146 341	114 174	121 235
- varav olja(‡)	kr	80 009	174 643	144 730	205 743	553 155	520 625	495 153
Värmekostnader(**)(‡)	kr/m ²	77	101	96	108	198	180	175
Reparationer & Underhåll	kr	593 716	852 294	261 421	243 883	502 982	254 280	564 284
-varav reparationer	kr	183 323	324 412	191 259	166 006	300 127	245 662	541 445
-varav underhåll	kr	410 393	527 882	70 162	77 877	202 855	8 618	22 839
Reparationer & Underhåll(**)(††)	kr/m ²	199	285	87	82	168	85	189
Rep. & Und. + Avskrivningar	kr	1 271 497	1 382 568	571 779	532 318	658 168	416 616	617 252
Rep. & Und. + Avskriv.(**)(†††)	kr/m ²	426	463	191	178	220	139	207
Prisbasbelopp (ref-värde)	kr	44 800	44 300	44 500	44 400	44 500	44 000	42 800
Årsavgifter i prisbasbelopp	st	37,4	37,8	36,9	36,2	35,8	36,6	37,0
Ökning/Minskning per år	%	-0,88 %	2,49 %	1,76 %	1,10 %	-2,05 %	-1,26 %	-0,93%
prisbasbelopp/100kvm (*)	st/m ²	1,37	1,38	1,35	1,35	1,37	1,40	1,42
Ökning/Minskning per år	%	-0,88 %	2,49 %	-0,36 %	-1,50 %	-2,05 %	-1,26 %	-0,93%
Årsavg. i prisbasbel. just. (*)	st	35,7	36,0	35,2	35,3	35,8	36,6	37,0

(*) 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. Bl.a. pga upprättandet av nya konton, vilket ger mer detaljer. Även efterjusteringar där periodiseringar missats, bokföring på felaktiga konton, etc. Även elpatronen är justerad uppskattningsvis, enligt dataanalys. Oljan är justerad bl.a 2007-2006, då inköpen bokfördes 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 ifråns vet mer exakt förbrukningen varje år/kvartal. 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

Följande avtal med leverantörer finns:

Ansvarsförsäkring	Trygg-Hansa AB
Bredband	Ownit Bredband AB
Ekonomisk förvaltning	Brain Accounting AB
Elleverantör	Ellevio/Fortum AB
Fastighetsförsäkring	Trygg-Hansa AB
Hissavtal	Hiss- & Elteknik AB
Kabel-TV	ComHem AB
Kollektivt BRF-tillägg*	Trygg-Hansa AB
Service UC/Bergvärme	Enstar AB
Sophämtning	Stockholm Avfall AB
Städning	Maries Puts & Städ AB
Tvättstugor	Entema AB
Vatten	Stockholm Vatten AB

* Kollektivt tillägg till hemförsäkringen för de som bor i BR-lägenhet. Man måste fortfarande ha en giltig hemförsäkring.

3.4 Föreningens lån och räntekostnader

Föreningen har under året inte gjort några amorteringar. Lånen uppgår till 6 981 kr/kvm (6981 kr/kvm) räknat på bostadsrättsyta, nettobelåning (lån, minus kassa och sparkonton) är således 5298 kr/kvm (4497 kr/kvm).

Räntekostnaderna minskade till 296 824 kr (340 384 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. Under 2018 kommer styrelsen förhandla om räntor och villkor där nuvarande långgivare Swedbank Hypotek AB kommer bli konkurrensutsatt.

	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Lån (kr)	19 500 000	19 500 000	19 900 000	20 200 000	23 300 000	23 400 000
Ränta (kr)	296 824	340 384	484 195	604 176	723 534	741 345
Snittränta (%)	1,52%	1,75%	2,43%	2,99%	3,11%	3,17%

Per 2017-12-31 hade föreningen följande lån hos Swedbank Hypotek AB

Belopp (kr)	Ränta	Omsättningsdag
6 500 000	0,407%	rörligt, 3 mån
6 000 000	0,387%	rörligt, 3 mån
7 000 000	3,420%	2018-04-25

3.5 Avskrivningar och avsättningar till yttre fond

Avskrivningar är gjorda enligt ny redovisningssed per 2014, med ett (1) undantag, föreningen har valt att redovisa enligt de förenklade K2-reglerna med linjär avskrivning. Vi kommer att inleda ett arbete med att gå över till K3, varför vi redan i år väljer att aktivera utbytet av stammarna.

Avskrivningar

Vad	Anskaffn.- år	Belopp	Avskrivnings- längd	Avskrivning per år	Kvarvarande
Fastigheten	2001	43 983 tkr	100 år	439,8 tkr	95,7 år
Bergvärme	2005	1 245 tkr	25 år	49,8 tkr	17,0 år
Stenläggning	2015	612 tkr	15 år	40,8 tkr	13,6 år
Fasad- o markförbättr.	2015	504 tkr	10 år	50,4 tkr	9,1 år
LED-Belysning	2016	95 tkr	10 år	9,5 tkr	8,5 år
Stammar (bottenplatta)	2017	2 621 tkr	50 år	52,4 tkr	49,7 år
Lokalförbättringar	2017	154 tkr	10 år	15,4 tkr	9,7 år

(Belopp avrundat i tusen kronor)

- Fastigheten kommer komponentuppdelas nästa år med övergång till K3.
- Bergvärmens gäller både värmepump och rör/borring.
- LED-belysning är för äkta LED-lösning i 6:an, 8:an och 10:ans trappuppgång.
- Stammar gäller endast byte av rör i bottenplatta. Dessa var aldrig bytta under husets 85åriga historia.
- Lokalförbättringar avser förbättringar i samband med stamrenoveringen.

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 5 024 135 kr (7 184 123 kr), medan de kortfristiga skulderna uppgick till 508 868 kr (788 509 kr). Kassalikviditeten var därmed 9,56 (8,98), vilket innebär att föreningens förmåga att klara de kortsiktiga löpande utbetalningarna är mycket god. Ett vanligt riktmärke för kassalikviditeten är 1,2-1,5.

	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Kassalikviditet	9,56	8,98	10,28	3,64	1,61	4,21
Soliditet	79,3%	79,3%	77,6%	76,6%	74,7%	74,7

(Kassalikviditet beräknat på Omsättningstillgångar minus Varulager genom Kortfristiga skulder.

Soliditet beräknat på Eget kapital genom Tillgångar.)

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 2017 uppgick det samlade egna kapitalet till 45 698 921 kr (41 966 177 kr), medan det totala kapitalet (dvs inkl. avsättningar och skulder) uppgick till 65 672 926 kr (62 769 243 kr). Soliditeten var därmed 69,6% (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 intäkterna i förhållande till kostnaderna inklusive avskrivningar ansträngda, varför styrelsen föreslog och genomförde en höjning av avgiften årsskiftet 2017/2018.

3.7 Resultat

Årets resultat uppgick till - 124 803 kr (- 275 474kr).

3.8 Utsikter för kommande år

Värmekostnaderna

Under 2018 kommer, om planerna går i lås, oljan ersättas av fjärrvärme. För detta har vi ansökt om bidraget Klimatklivet, från Naturvårdsverket. Bidraget ges för energiinvesteringar som syftar till att minska mängden CO2. Vi har ansökt om ett belopp om 347'000 kr vilket motsvarar nästan 50% av kostnaderna. Vi kommer med detta få en ny undercentral också, vilket borgar för bättre styrning, kontroll, uppföljningsmöjligheter samt stabilare inomhusklimat med lägre kostnader som följd. Beräknat ROI utan investeringsstöd är ca 20 år, med ca 10 år.

Vi kommer även att ersätta den gamla bergvärmepumpen. Den är 15 år gammal och styr och regler funkar med en hel del handpåläggning. Dessutom låter den och på grund av det har vi en del hyresnedsättningar som kostar oss pengar varje år. Bytet kommer göras under 2018.

Vi kommer även driva ett projekt med nya ventiler och nya element. Detta kommer minska utgående temperatur i systemet, och därmed öka effektiviteten från fjärrvärmens och bergvärmepumpen.

Amortering

Amorteringar i nuläget med de investeringsbehov som finns, 2018 och 2019 bedöms som felaktiga. Vi bör av skattetekniska skäl även låna för investeringarna, då detta ökar avdragsmöjligheten för den enskilde medlemmen vid amorteringarna av lånen. Skattetekniskt får vi inte amortera hela kassan enligt förhandsbesked från skattemyndigheten, då pengarna inte kan beräknas komma från årsavgiften.

Kostnadsbesparingar

Vi har under året identifierat att sammanslagningen av våra fyra el-serviser och övergång till egen undermätning av el, kommer att ge besparingar för både medlemmarna direkt och föreningen. Återbetalningstiden är 3 år och vi hoppas kunna sätta igång detta när investeringen i fjärrvärme är genomförd.

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 måste korrigera vår intäcks- och kostnadsnivå. Både genom fler möjliga avgiftshöjningar, kommande önskade energieffektiviseringar och uthyrning av outnyttjad förrådsyta samt säkerställande av marknadsmässiga lokalhyror - både i affärslokaler, samt för garage- och förrådslokaler.

3.9 Disposition av bolagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

<i>balanserat resultat:</i>	59 051
<i>årets resultat:</i>	-124 803
Totalt:	-65 752
<i>disponeras för avsättning till fond för yttre underhåll, 0,3% av taxeringsvärdet:</i>	289 386
<i>lanspråkstagande av yttre fond</i>	-410 394
<i>balanseras i ny räkning:</i>	55 256
Summa:	-65 752

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

3.10 Förändring i eget kapital

	<i>Insatser / upplåtelseavgifter</i>	<i>Yttre fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<i>Vid årets början</i>	44 651 594	951 296	96 031	-275 476
<i>Disposition enligt stämmobeslut lanspårkstagande yttre fond</i>		289 386	-289 386	
<i>Resultat</i>		- 527 881	527 881	275 476
<i>Årets resultat</i>			-275 475	-124 803
<i>Vid årets slut</i>	44 651 594	712 801	59 051	-124 803

4 REDOVISNINGSPRINCIPER OCH BOKSLUTSKOMMENTARER

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2016:10, årsredovisning i mindre företag (K2 reglerna). 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.

Belopp i kr om inget annat anges.

4.1 K3 och avvikelser

En övergång till K3 kommer göras under 2018 och inför 2018 års bokslut.

Vi har inför denna övergång från K2 till K3, valt att göra ett undantag och aktiverat 2016/2017 års stora stamreovering. Detta i linje och likhet med de redovisningsprinciper som gällde innan 2014, samt att denna aktivering kommer kunna föras över i den nya K3 redovisningen.

Tidigare års avvikelser i avskrivningarna är i år korrigerade.

4.2 Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Linjär avskrivningsmetod används. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Materiell anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
<i>Byggnader</i>	1
<i>Stambyte</i>	2
<i>Bergvärme</i>	4
<i>Markanläggning, hårda</i>	6,7
<i>Fasad o Mark</i>	10
<i>Inventarier</i>	10

4.3 Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

4.4 Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Rörelseintäkter m.m			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	2 707 481	2 773 486
Övriga rörelseintäkter		350	1 201
Summa rörelseintäkter		2 707 831	2 774 687
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 621 009	-1 736 816
Fastighetsadministration	3	-188 873	-354 914
Personalkostnader		-70 402	-66 177
Avskrivningar enligt plan		-677 781	-583 511
Summa rörelsekostnader		-2 558 065	-2 741 418
Rörelseresultat		149 766	33 269
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-296 884	-340 384
Ränteintäkter och liknande resultatposter		22 315	31 641
Summa finansiella poster		-274 569	-308 743
Resultat efter finansiella poster		-124 803	-275 474
Årets resultat		-124 803	-275 474

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	60 157 608	58 050 340
Inventarier	5	80 499	297 533
Summa materiella anläggningstillgångar		60 238 107	58 347 873
Summa anläggningstillgångar		60 238 107	58 347 873
Omsättningstillgångar			
Varulager, förnödenheter mm			
Lager, olja		160 549	99 766
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	6	38 769	168
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	85 717	82 633
Summa kortfristiga fordringar		124 486	82 801
Kassa och bank		4 989 054	7 183 956
Summa kassa och bank		4 989 054	7 183 956
Summa omsättningstillgångar		5 274 088	7 366 523
SUMMA TILLGÅNGAR		65 512 195	65 714 396
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		35 885 251	35 885 251
Upplåtelseavgifter		8 766 343	8 766 343
Yttre fond		712 801	951 296
Summa bundet eget kapital		45 364 395	45 602 890
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		59 051	96 031
Årets resultat		-124 803	-275 475
Summa fritt eget kapital		-65 752	-179 444
Summa eget kapital		45 298 643	45 423 446
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		19 500 000	19 500 000
Summa långfristiga skulder		19 500 000	19 500 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		173 014	323 764
Skatteskulder		2 672	134
Övriga skulder		160 168	140 847
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	377 698	326 205
Summa kortfristiga skulder		713 552	790 950
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		65 512 195	65 714 396

KASSAFLÖDESANALYS

<i>Belopp i kr</i>	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-124 803	-275 474
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	677 781	583 511
	552 978	308 037
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	552 978	308 037
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av varulager	-60 782	45 014
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-41 685	-1 005
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-77 398	220 628
Kassaflöde från den löpande verksamheten	373 113	572 674
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 568 015	-302 267
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 568 015	-302 267
Finansieringsverksamheten		
Upplåten lägenhet		3 400 000
Amortering av låneskulder		-400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	3 000 000
Årets kassaflöde	-2 194 902	3 270 407
Likvida medel vid årets början	7 183 956	3 913 549
Likvida medel vid årets slut	4 989 054	7 183 956

NOTER

Not 1 Nettoomsättning

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgift	1 677 079	1 673 160
Hyra bostäder	295 608	317 013
Hyra lokal	576 182	549 322
Hyra garage	68 888	46 650
Fastighetsskatt	43 123	43 967
Kabel-tv/bredband avgift	132 601	131 956
Övriga hyresintäkter	6 297	11 418
Hyres- och avgiftsbortfall	-92 297	
Summa	2 707 481	2 773 486

Not 2 Driftkostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsskötsel	7 255	-
Trädgårdsskötsel	1 587	
Städning	79 419	85 458
- stor städning	18 491	
Reparation	183 321	324 412
Underhåll	410 394	433 173
Snöskottning	3 078	9 104
Besiktningkostnader	16 718	4 617
El	90 002	89 346
Värme	215 201	158 807
Eldningsolja	80 009	174 643
Vatten och avlopp	61 159	101 623
Sopor renhållning	27 303	18 388
Kabel TV/Internet	152 068	104 454
Inköp material o varor	67 589	16 540
Fastighetsförsäkring	62 805	63 492
Fastighetsskatt (lokaler)	54 620	123 092
Fastighetsavgift, kommunal (lägenheter)	71 010	
Övrigt	18 980	29 667
Summa	1 621 009	1 736 816

Not 3 Fastighetsadministration

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Revisionsarvode	19 599	13 604
Redovisningstjänster	83 251	84 096
Konsultkostnader Brain	12 704	11 306
Konsultkostnader övriga	49 724	116 186
Serviceavgift, Fastighetsägarna	4 871	4 831
Bankkostnader	4 327	3 611
Övrigt	14 397	121 280
Summa	188 873	354 914

Not 4 Byggnader och mark

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	59 851 279	59 851 279
-Nyanskaffningar	2 775 575	
	62 626 854	59 851 279
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 800 939	-1 240 868
-Årets avskrivning enligt plan	-668 307	-560 071
	-2 469 246	-1 800 939

Redovisat värde vid årets slut	60 237 646	58 050 340
Taxeringsvärde byggnader:	53 446 000	53 446 000
Taxeringsvärde mark	43 016 000	43 016 000
Summa	96 462 000	96 462 000
Not 5 Inventarier, verktyg och installationer	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	375 299	280 592
-Nyanskaffningar		302 267
	375 299	582 859
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-285 326	-261 886
-Årets avskrivning enligt plan	-9 474	-23 440
	-294 800	-285 326
Redovisat värde vid årets slut	80 499	297 533
Not 6 Övriga fordringar	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fordran skattekonto	7 200	168
moms oktober - december 2017	31 569	
Summa	38 769	168
Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Förutbetald försäkring	47 114	53 383
Förutbetald kabel-tv avgift	9 228	9 059
Förutbetald kostnad Ownit	25 053	
Övriga förutbetalda kostnader	4 322	20 191
Summa	85 717	82 633
Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Upplupna styrelsearvoden inkl soc.avgifter	47 311	47 311
Upplupen ränta lån	16 382	18 946
Förutbetalda hyror o avgifter	270 531	242 907
Övriga poster	43 474	17 041
Summa	377 698	326 205
Not 9 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
<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>

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

UNDERSKRIFTER

Styrelse för Brf Ekoxen

.....
Rickard Uddenberg
Ordförande

.....
Henric
Kassör

.....
Marianne Melin Åström
Sekreterare

.....
Anita Ekström Winroth
Ledamot

.....
Birgitta Kahlström
Ledamot

.....
Sofie Båtmästar
Ledamot

Min revisionsberättelse har avgivits den

.....
Carina Toresson