



ÅRSREDOVISNING FÖR  
BRF EKOXEN  
769604-8953

RÄKENSKAPSÅRET  
2018-01-01 -- 2018-12-31

<i>Innehållsförteckning</i>	<i>Sida</i>
<b>Förvaltningsberättelse.....</b>	<b>2</b>
1 Föreningsinformation .....	2
2 Fastigheten .....	4
3 Ekonomi .....	6
<b>Resultaträkning .....</b>	<b>12</b>
<b>Balansräkning .....</b>	<b>13</b>
<b>Kassaflödesanalys.....</b>	<b>14</b>
<b>Noter .....</b>	<b>15</b>

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

---

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ekoxen (769604-8953) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018 (2018-01-01 -- 2018-12-31), vilket är föreningens 18:e hela verksamhetsår.

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

- Vi har under året fått nästan en halv miljon kronor i bidrag beviljat för klimatändamål.
- Bergvärmepumpar är bytta för bättre driftsäkerhet och mindre buller.
- Fjärrvärme skall (förhoppningsvis) ersätta oljan under 2019.
- Elementen skall (förhoppningsvis) bytas under 2019.

### 1 FÖRENINGSPERSONAL

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder 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 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.

Vid andrahandsuthyrning tas en avgift av ägaren om 10% av gällande basbelopp ut.

#### 1.1 Verksamhetsberättelse

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-31 i Ekhagsstugan.

Styrelsen har haft 14 (12) stycken protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Styrelsen har sedan några år ingen extern fastighetsvärd, eller fastighetsskötsel. Detta gör att vi tar större ansvar, men ger också en högre belastning inom styrelsen, än vad som ibland kan vara normalt i bostadsrättsföreningar inom vår storlek. Vi upplever internt, en högre kvalitet än den som var innan 2015 då vi förändrade organisationen, då den visade sig ha klara brister. Bättre kvalitet har uppnåtts och högre förbättringstakt. Styrelsen ansvarar alltså för löpande frågor om drift och underhåll. För vissa fastighetsåtgärder anlitas olika entreprenörer som hjälp i upphandlingar och stöd åt styrelsen.

#### *Väsentliga händelser under året är*

- Sökt och fått beviljat bidrag för laddstolar via Klimatklivet – 101'250 kr varav 50% betalats ut i år, resterande kommer vid godkännande 2019.
- Sökt och fått beviljat bidrag för konvertering av olja till fjärrvärme – 343'000 kr varav 50% kommer betalas ut 2019, och resterande när det är godkänt.
- Bytt ut gamla bergvärmepumpar i undercentralen, för att minska ljud och öka effektiviteten.
- Fortsatt arbete med underhållsplanen. Nu genomarbetad till 2021 och skiss på en 10 års plan. Underhållsplan "UP2019" har gett oss en möjlighet att upprätta en 10 års budget vilken finns publicerad på hemsidan.
- Den nödvändiga höjningen av årsavgifterna som även stämman stod bakom på 12% för 2018, har följts av ett beslut om årlig 1% uppräknings av årsavgiften. Detta för att långsiktigt klara av ständigt ökade inflationsjusterade kostnader. Vi har sett att allt ifrån reparationer, serviceavtal, taxebundna

kostnader etc. ständigt driver på kostnadsbild. Så för att långsiktigt täcka dessa, ser vi en nivå om 1% årligen för att inte långsiktigt urholka budgeten.

- f. Budgetar och mallar för ekonomirapporter har förbättrats. Med undantag av fortsatta problem som dyker upp med avskrivningarna och historiska fel från Brain Accounting, ser vi inga allvarliga fel i skötseln av ekonomin som har förbättrats.
- g. Två städdagar, en på våren och en på hösten.

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

- a. Arbete tillsammans med mäklare, för att öka till marknadsmässiga priser på alla lokaler pågår. Flera arbeten sker på detta parallellt.
- b. Slutfört installationen av laddningsstationer i garagen i 10an.
- c. Avtal om indragning av fjärrvärme tecknat och pågår för fullt, vilket också ger oss en helt ny undercentral och frigör flera ytor för uthyrning. Vi räknar inte med några besparingar på taxebundna kostnader, men väl minskade reparations och underhållskostnader, samt även enklare daglig skötsel. För detta fick föreningen beviljat 374'000 kr i bidrag.

**Kommersiella lokaler**

Vid årsskiftet var status följande:

- 4 av 5 butiks- och kontorslokaler uthyrda.
- 4 av 5 garage uthyrda.
- Källar- och verkstadslokalen var outhyrd.
- 1 garageavtal uppsagt för omförhandling.

Vid upprättandet av årsredovisningen är:

- 5 av 5 butiks- och kontorslokaler är uthyrda.
- 5 av 5 garage uthyrda till marknadspris.
- Källar- och verkstadslokalen uthyrd.
- Den stora lokalen ömsesidigt uppsagd, för att kunna ta in hyresgäst till marknadsmässig dvs högre hyra.

Allt som allt räknar vi med all-time high för 2019, för lokalhyresintäkterna, alltså ytor som inte är upplåtna med bostadsrätt eller privathyresbostad. För 2018 nådde vi inte riktigt dit. Vilket bl.a. berodde på att källar- och verkstadslokalen var svårare att få uthyrd än vi trodde. Risken för 2019 är den stora lokalen och att hitta ny hyresgäst. En åtgärdsplan för minska denna risk finns ifall så behövs.

## 1.2 Sammansättning av styrelse mm

Styrelsen är ansvarsförsäkrad i Trygg Hansa.

Styrelsen nås på [styrelsen@brfekoxen.com](mailto:styrelsen@brfekoxen.com)

**Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma, den 31 maj 2018**

Roll	Vem
Ordförande	Rickard Uddenberg
Kassör	Henric Uhrbom
Sekreterare	Marianne Åström
Ledamot	Birgitta Kahlström
Ledamot	Anita Ekström
Ledamot	Sofie Båtmäster
Suppleant	Marcus Hansson

**Styrelsen från ordinarie föreningsstämma, konstituerande möte 8 juni 2018**

Roll	Vem
Ordförande	Rickard Uddenberg
Kassör	Henric Uhrbom
Sekreterare	Fredrik Johansson
Ledamot	Birgitta Kahlström

Ledamot	Anita Ekström
Ledamot	Niklas Engdahl
Suppleant	Marcus Hansson

### **Firmatecknare**

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

### **Valberedning**

Består för närvarande av:

- Inger Ericsson
- Sofie Båtmästar
- Jonas Olsson
- Karin Thurfjell

Valberedningen nås på [valberedningen@brfekoxen.com](mailto:valberedningen@brfekoxen.com)

### **Revisor**

- Carina Toresson, ordinarie (Toresson Revision AB)
- Ralf Toresson, suppleant (Toresson Revision AB)
- Arvid Leander, internrevisor

Revisorerna nås alla samtidigt på [revisor@brfekoxen.com](mailto:revisor@brfekoxen.com)

### **Ekonomisk förvaltning**

Olga Davidsson på Brain Accounting AB

För ekonomiska frågor, [ekonomi@brfekoxen.com](mailto:ekonomi@brfekoxen.com), vilket även går till i styrelsen utpekad kassör.

### **Antalet anställda**

Föreningen under året inte haft några anställda.

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman 2018. Då bestämdes det att det skulle vara ett fast belopp om 1,25 basbelopp och ett rörligt belopp på upp till 1,5 basbelopp.

I årets stora post ingår dock även retroaktiva arvoden för 2016-2018 då ett stort jobb från styrelsen lades på byte av horisontella stammar.

## **2 FASTIGHETEN**

Fastigheterna består av ett flerbostadshus med källare och tre våningsplan med lägenheter.

Byggnaden är uppförd år 1935 – 1937 och består av 54 lägenheter, 5-6 lokaler med tillhörande garage / lager samt 5 garageplatser.

### **Momsregistrerad**

Föreningens lokaler och i vissa fall garage är frivilligt momsregistrerade, vilket innebär att våra 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.

### **2.1 Skick, planerade åtgärder mm**

Styrelsen bedömer att fastigheten, med de över åren genomförda åtgärderna, är i godkänt skick. Ett tydligt förbättringsarbete pågår, allt enligt underhållsplanen. Viss kritik mot värmen i enskilda lägenheter kan nämnas och varit ett problem. Detta hoppas vi skall åtgärdas genom bytet av element, termostater och ventiler samt en injustering. Dock krävs fortsatt aktivt arbete utan fördröjning för att inte riskera extrakostnader.

**Inplanerade underhållsarbeten enligt underhållsplanen för 2018 var:**

- Ny bergvärmepump. Den gamla var utsliten och bullrade för högt för de boende ovan. (Genomfört)
- Besiktning gasledning. (Genomfört)
- Byt belysning ovan portar samt installerat fasadbelysning på baksidan. (Genomfört)

**Inplanerade underhållsarbeten enligt underhållsplanen för 2019 är:**

- Beslut fattat om säkerhetsbesiktning tak. (Försenat från 2018.)
- Återkommande säkerhetsbesiktning lekplats. (Försenat från 2018.)
- Radonbesiktning är beslutad. (Försenat från 2018.)
- Fjärrvärme i stället för olja som spets (ifall vi kommer överens med Stockholm Exergi.)
- Byte av element, termostater och ventiler i samtliga utrymmen.

**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 / 2020).

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

**2.2 Siffror, lägenhetsfördelning, ytor mm**

BOA+LOA är ca 3649 kvm, varav boyta är ca 2988 kvm, lokaler 535 kvm och garage ca 63 kvm.

**Fördelningen av lokaler och dess ytor**

Typ	Antal	(%)	Yta (m <sup>2</sup> )	(%)
Hyresrätter	4 st	(5,4%)	190 m <sup>2</sup>	(5,4%)
Bostadsrätter	50 st	(76,7%)	2798 m <sup>2</sup>	(77,6%)
delsumma	54 st		2988 m <sup>2</sup>	
Lokaler	7 st	(12,7%)	535 m <sup>2</sup>	(15,0%)
Förråd	6 st	(8,1%)	63 m <sup>2</sup>	(1,7%)
Garage	5 st	(6,8%)	63 m <sup>2</sup>	(1,7%)
<b>Summa</b>	<b>74 st</b>	<b>(100%)</b>	<b>3649 m<sup>2</sup></b>	<b>(100%)</b>

**Fördelningen av lägenheter och dess ytor**

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

**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 2018, för 2019 och framåt. Stora justeringar är gjorda. Skillnaden gentemot tidigare planer är långsiktigheten och en indexerad kostnadsuppskattning

Underhållsplanen är något vi arbetar med varje år inför budgeten, och då uppdateras den.

**2.4 Tidigare väsentliga händelser**

- Byte bergvärmepumpar till nya tysta och moderna från Nibe (2018/2019)
- Installation av laddstationer i garagen (2018/2019)
- Byte de nästan 80-åriga avloppsstammarna i bottenplattan (2017/2018)
- Upprustning av baksidan, stenläggning och rabatter (2015)
- Indragning av fiberbredband (2012/2013)
- Stamspolning (2012)

- g. Ommålning av yttertak (2011)
- h. Ommålning av balkonger och fönster (framsidan/baksidan) (2007/2008)
- i. Dränering av baksidan på 4:ans huskropp och mellan 4:an och 6:an (2008)
- j. Dränering av framsidan på 4:ans huskropp (2007)
- k. Nya maskiner i 6:ans tvättstuga (2007)
- l. Installation bergvärme (2005)
- m. Stamspolning (2004)
- n. Nya maskiner i 10:ans tvättstuga (2003)

*Tidigare kända renoveringar på huset före förenings köp av fastigheten:*

- a. Ny plåt på yttertaken (1992)
- b. Omputsning fasad (1992)
- c. Renovering balkonger och fönster (1992)
- d. Nya vatten- och avloppsstammar (1992)
- e. Nya elcentraler och nya elstammar (1992)

### 3 EKONOMI

Föreningens ekonomi är mycket bra, med hög kontroll och bra framförhållning. Vi ser just nu inga tekniska risker för, eller behov av, eventuella extra avgiftshöjningar de närmaste 10 åren, trots stora investeringar med underhåll på bland annat, fönster, balkonger, med mera. Se underhållsplan.

Under året:

Vi har under året gjort en stor investering i nya bergvärmepumpar (BVP). Skälet var att de gamla började gå dåligt med bland annat stora ljudproblem och som följd av det nedsättning av avgiften för boende, men också att de gick dåligt, rent tekniskt. De gamla var dock bara 14 år (2006), och borde hållit längre. Men ljudnivån var ett problem. Det hela låg i linje med strategin och vår målsättning: en kombination av fjärrvärme och bergvärme, i stället för bergvärme och olje- och el-spets.

Ett aktivt arbete med hyror kommer ge effekt framgent och ge det som verkligen behövs, för att säkra reparationer och underhålls-kostnader. Håller sig räntorna på denna fortsatta låga nivå kommer det verkligen ge utrymme för en hög amorteringstakt vilket ger en bra effekt i form av skatteavdrag för de medlemmar som säljer. (Även om vi dessvärre missat lite på just detta under de senaste två åren.) Föreningen jobbar med en aktiv kapitalförsörjningsstrategi, där vi ser höga amorteringsflöden som en skatteteknisk fördel för medlemmarna. Det är bättre att ta lån för investeringar, än att spara upp en stor kassa. Nuvarande kassa härrör från försäljningar av lägenheter.

De prognostiserade kostnaderna för värme är höga, och inte inräknat eventuella effekter av förbättrade element (2019) och förbättringar för fönsterrenoveringen om 1-2 år (2020-2021).

Styrelsen har valt att aktivt arbeta för att maximera avdragsmöjligheten (även maximera räntenetto), genom att ha som målbild att stora underhållsarbeten skall finansieras med lån. Avdragen görs genom att del av årsavgiften ses om kapitaltillskott för amortering av lån.

***Taxeringsvärde mm***

Taxeringsvärdet på fastigheten för 2018 är totalt 79 462 000 kr (96 462 000), varav mark 43 016 000 kr (43 016 000) och byggnad 36 446 000 kr (53 466 000). Förändringen kommer av att vi överklagat tidigare deklaration som varit felaktig beräknade då man inte tagit hänsyn till minskad bostadshyresyta som följd av försäljningarna av hyreslägenheterna.

En ny fastighetsskatt för lokalerna kommer för 2019 att öka skatt ekostnaderna. I vissa fall tas detta ut direkt mot hyresgästerna.

### 3.1 Förenklad fördelning intäkter och kostnader

#### Intäkter

Bokförda värden, i avrundat tusentals kronor.

Vad / År	2018 %	2017 %	2016 %
<b>Årsavgifter</b>	<b>1 901 tkr 61%</b>	<b>1 677 tkr 59%</b>	<b>1 673 tkr 60%</b>
<b>Hyror</b>	<b>1002 tkr 32% (100%)</b>	<b>985 tkr 35% (100%)</b>	<b>958 tkr 34% (100%)</b>
- varav lokaler	575 tkr 19% (61%)	594 tkr 22% (60%)	568 tkr 20% (62%)
- varav bostäder	296 tkr 9% (30%)	296 tkr 10% (30%)	317 tkr 11% (33%)
- varav garage	97 tkr 3% (10%)	69 tkr 2% (7%)	47 tkr 2% (5%)
- varav förråd	33 tkr 1% (3%)	26 tkr 1% (3%)	25 tkr 1% (3%)
<b>Bredband</b>	<b>133 tkr 4%</b>	<b>133 tkr 5%</b>	<b>132 tkr 5%</b>
<b>Ränteintäkter</b>	<b>22 tkr 1%</b>	<b>22 tkr 1%</b>	<b>32 tkr 1%</b>
<b>Övrigt</b>	<b>58 tkr 2%</b>	<b>6 tkr 0%</b>	<b>12 tkr 0%</b>
<b>Summa</b>	<b>3 116 tkr 100%</b>	<b>2 822 tkr 100%</b>	<b>2 806 tkr 100%</b>

#### Kostnader

Bokförda värden, i avrundat tusentals kronor.

Vad / År	2018 %	2017 %	2016 %
<b>Driftkostnader</b>	<b>- 782 tkr 27% (100%)</b>	<b>- 816 tkr 28% (100%)</b>	<b>- 841 tkr 26% (100%)</b>
- varav bergvärmeel <sup>1</sup>	- 159 tkr 6% (20%)	- 215 tkr 7% (26%)	- 159 tkr 5% (19%)
- varav olja	- 143 tkr 5% (18%)	- 80 tkr 3% (10%)	- 175 tkr 6% (21%)
- varav fastig.skatt+avgift	- 127 tkr 4% (16%)	- 126 tkr 4% (15%)	- 123 tkr 4% (15%)
- varav fastighetsel	- 82 tkr 3% (10%)	- 90 tkr 3% (11%)	- 89 tkr 3% (11%)
- varav vatten	- 63 tkr 2% (8%)	- 61 tkr 2% (7%)	- 102 tkr 3% (12%)
<b>Avskrivningar</b>	<b>- 776 tkr 27%</b>	<b>- 678 tkr 23%</b>	<b>- 530 tkr 17%</b>
<b>Förvaltningskostnader</b>	<b>- 495 tkr 21% (100%)</b>	<b>- 259 tkr 9% (100%)</b>	<b>- 414 tkr 13% (100%)</b>
- varav arvoden/revision <sup>2</sup>	- 206 tkr 11% (52%)	- 90 tkr 3% (35%)	- 80 tkr 3% (19%)
- varav ekon. förvalt.	- 119 tkr 4% (20%)	- 96 tkr 3% (37%)	- 95 tkr 3% (23%)
- varav konsulter/tjänster	- 90 tkr 3% (15%)	- 50 tkr 2% (19%)	- 178 tkr 6% (43%)
<b>Underhåll</b>	<b>- 200 tkr 7%</b>	<b>- 410 tkr 14%</b>	<b>- 528 tkr 17%</b>
<b>Reparationer</b>	<b>- 169 tkr 6%</b>	<b>- 183 tkr 6%</b>	<b>- 324 tkr 10%</b>
<b>Fastighetsskötsel</b>	<b>-157 tkr 5% (100%)</b>	<b>-213 tkr 7% (100%)</b>	<b>- 145 tkr 5% (100%)</b>
- varav städning	-86 tkr 3% (55%)	-98 tkr 3% (46%)	- 85 tkr 3% (59%)
<b>Räntekostnader</b>	<b>- 156 tkr 5%</b>	<b>- 297 tkr 10%</b>	<b>- 340 tkr 11%</b>
<b>Nedsättning</b>	<b>- 29 tkr 1% (100%)</b>	<b>- 29 tkr 1% (100%)</b>	<b>- 0 tkr 0%</b>
- varav årsavgift. <sup>3</sup>	- 16 tkr 1% (55%)	- 2 tkr 0% (2%)	- 0 tkr 0%
-varav hyror	- 13 tkr 0% (55%)	- 90 tkr 3% (98 %)	- 0 tkr 0%
<b>Summa</b>	<b>- 2 866 tkr 100%</b>	<b>- 2 947 tkr 100%</b>	<b>-3 123 tkr 100%</b>

<sup>1</sup> Felaktigt bokfört av Brain Accounting, pga bristande kvalitet med periodiseringar, verkligt värde skiljer sig inte lika mycket år till år.

<sup>2</sup> 2018 var dessa extra höga, men delar av dessa kostnader härrör från 2017 och 2016. Se motion årsmötet 2018.

<sup>3</sup> Ej bokfört separat tidigare, dock har en nedsättning av årsavgiften funnits för ett medlemsobjekt pga störningar från bergvärmepumpen, under flera år.

### 3.2 Flerårsjämförelse / nyckeltal

Nyckeltal	Enhet	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Soliditet	%	83,2%	79,3%	79,3%	77,6%	76,6%	74,7%	74,7%
Kassalikviditet	kvot	5,55	9,56	8,98	10,28	3,64	1,61	4,21
Kvm upplåtet i BRF-form(*)	kvm	2798	2798	2739	2682	2613	2613	2613
Nettoomsättning	kr	3 013 864	2 707 481	2 773 486	2 737 785	2 799 902	2 824 125	2 777 474
Årets resultat	kr	- 351 740	- 124 803	- 275 474	332 744	311 027	- 133 289	185 650
Ackumulerad vinst/förlust	kr	- 55 256	- 59 051	- 96 031	83 957	249 943	96 591	83 748
Yttre underhållsfond	kr	- 591 793	- 712 801	- 951 296	- 798 540	- 653 499	- 633 436	- 434 944
Yttre underhållsfond(*)	kr/m <sup>2</sup>	- 212	- 255	- 347	- 298	- 250	- 242	- 166
Avskrivningar	kr	776 096	677 781	530 274	310 358	288 435	155 186	162 336
Avskrivningar(*)	kr/m <sup>2</sup>	277	242	194	116	110	59	62
Årsavgifter	kr	1 901 016	1 677 079	1 673 160	1 639 869	1 607 899	1 593 968	1 609 092
Årsavgifter(*)	kr/m <sup>2</sup>	679	599	611	611	615	610	616
<b>Hyresintäkter</b>	<b>kr</b>	<b>1 002 089</b>	<b>984 551</b>	<b>957 654</b>	<b>966 923</b>	<b>1 062 689</b>	<b>1 165 741</b>	<b>1 144 412</b>
Hyresintäkter av totalt	%	34,5%	37,0%	36,4%	37,1%	39,8%	42,2%	41,6%
-varav från hyreslägenheter	kr	295 608	295 608	317 013	388 227	465 216	553 713	535 368
-varav från hyreslägenheter	%	10,2%	11,1%	12,0%	14,9%	17,4%	20,1%	19,4%
-varav från lokaler, garage, etc.	kr	706 481	688 943	640 641	578 696	597 473	612 028	609 044
-varav från lokaler, garage, etc.	%	24,3%	25,8%	24,3%	22,2%	22,4%	22,2%	22,1%
Lån	kr	20 300 000	19 500 000	19 500 000	19 900 000	20 200 000	23 300 000	23 400 000
<b>Lån(*)</b>	<b>kr/m<sup>2</sup></b>	<b>7 255</b>	<b>6 969</b>	<b>7 119</b>	<b>7 420</b>	<b>7 731</b>	<b>8 917</b>	<b>8 955</b>
Ränta	kr	154 627	296 710	340 228	484 169	603 549	723 541	740 810
<b>Ränta(*)</b>	<b>kr/m<sup>2</sup></b>	<b>55</b>	<b>106</b>	<b>124</b>	<b>181</b>	<b>231</b>	<b>277</b>	<b>284</b>
Snittränta	%	0,76%	1,52%	1,74%	2,43%	2,99%	3,11%	3,17%
<b>Nettoamorteringar</b>	<b>kr</b>	<b>- 800 000</b>	<b>0</b>	<b>400 000</b>	<b>300 000</b>	<b>3 100 000</b>	<b>100 000</b>	<b>0</b>
Nettoamorteringar(*)	kr/m <sup>2</sup>	- 286	0	146	112	1 186	38	0
Kontanta medel	kr	5 911 249	4 989 053	7 183 955	3 913 549	1 250 772	1 064 862	1 003 083
<b>Lån minus kassa &amp; spark.(*)</b>	<b>kr/m<sup>2</sup></b>	<b>5 143</b>	<b>5 186</b>	<b>4 497</b>	<b>5 961</b>	<b>7 252</b>	<b>8 509</b>	<b>8 571</b>
<b>Värme &amp; El</b>	<b>kr</b>	<b>382 794</b>	<b>385 212</b>	<b>422 796</b>	<b>495 582</b>	<b>533 317</b>	<b>807 166</b>	<b>724 265</b>
-varav fastighets-el	kr	81 636	90 002	89 346	156 589	151 334	254 011	203 640
-varav bergvärme-el	kr	158 570	215 201	158 807	194 263	176 240	0	0
- varav olja	kr	142 588	80 009	174 643	144 730	205 743	553 155	520 625
Värmekostnader(**)(†)	kr/m <sup>2</sup>	85	84	95	96	108	157	148
-varav fastighets-el(‡)	kr	81 636	67 002	67 346	134 589	131 334	107 670	89 466
-varav bergvärme-el(‡)	kr	158 570	192 172	181 836	194 263	176 240	146 341	114 174
- varav olja(‡)	kr	142 588	80 009	174 643	144 730	205 743	553 155	520 625
Värmekostnader(**)(†)	kr/m <sup>2</sup>	85	77	101	96	108	198	180
<b>Reparationer &amp; Underhåll</b>	<b>kr</b>	<b>368 495</b>	<b>593 716</b>	<b>852 294</b>	<b>261 421</b>	<b>243 883</b>	<b>502 982</b>	<b>254 280</b>
-varav reparationer	kr	168 655	183 323	324 412	191 259	166 006	300 127	245 662
-varav underhåll	kr	199 840	410 393	527 882	70 162	77 877	202 855	8 618
Reparationer & Underhåll(**)(††)	kr/m <sup>2</sup>	123	199	285	87	82	168	85
Rep. & Und. + Avskrivningar	kr	<b>970 652</b>	1 271 497	1 382 568	571 779	532 318	658 168	416 616
Rep. & Und. + Avskriv.(**)(†††)	kr/m <sup>2</sup>	325	426	463	191	178	220	139
Prisbasbelopp (ref-värde)	kr	44 800	44 300	44 500	44 400	44 500	44 000	42 800
Årsavgifter i prisbasbelopp	st	42,4	37,9	37,6	36,9	36,1	36,2	37,6
Ökning/Minskning per år	%	12,09%	0,69%	1,80%	2,22%	-0,26%	-3,64%	0,56%
<b>prisbasbelopp/100kvm (*)</b>	<b>st/m<sup>2</sup></b>	<b>1,52</b>	<b>1,35</b>	<b>1,37</b>	<b>1,38</b>	<b>1,38</b>	<b>1,39</b>	<b>1,44</b>
Ökning/Minskning per år	%	12,09%	-1,44%	-0,32%	-0,41%	-0,26%	-3,64%	0,56%
Årsavg. i prisbasbel. just. (*)	st	39,6	35,4	35,9	36,0	36,1	36,2	37,6

(\*) 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 stamrenoveringar, 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 bokförts 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 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 (‡).

10-åriga nyckeltal publiceras på föreningens hemsida, med mera.



### 3.3 Avtal med leverantörer

Följande avtal med leverantörer finns:

Vad	Leverantör
Ansvarsförsäkring:	Trygg-Hansa AB
Bredband:	Ownit Bredband AB, under 2019 bytt till Bahnhof.
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, avslutat, ny under arbete.
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 upphandlat nya lånevillkor** och lagt hela lånestocken bundet 1 år, med 3 månaders rörlig ränta. Lånen ligger även med 1 månads förskjutning för att minska effekterna av tillfälliga fluktuationer i räntemarknaden. Resultatet av upphandlingen är att vi sänkte räntan på det rörliga, från ca 0,53% till 0,37%. Full effekt av detta kommer under 2019.

Föreningen har under året inte gjort några amorteringar, även om det var avsikten. Dessvärre missade vi det vid nya upphandlingen.

Föreningen räknar i sin 10-års prognos med att kostnaderna kommer öka, men ett bra kassaflöde med en stark kassa ger oss möjligheter att ha en korrekt hög amorteringstakt.

**Föreningens strategi** är att ta lån för större investeringar, i stället för att ta från kassan. Detta ger en möjlighet att öka skatteavdragsmöjligheten för de enskilda medlemmarna vid en försäljning, genom amorteringarna räknas som kapitalinsättning från årsavgiften och är avdragsgilla. Räntekostnaden påverkar tack vare bra sparkonton inte föreningen negativt.

	2018	2017	2016	2015	2014	2013
Lån (kr)	20 300 000	19 500 000	19 500 000	19 900 000	20 200 000	23 300 000
Ränta (kr)	154 627	296 710	340 228	484 169	603 549	723 541
Snittränta (%)	0,76%	1,52%	1,75%	2,43%	2,99%	3,11%

Per 2018-12-31 hade föreningen följande lån hos Handelsbanken Hypotek AB

Belopp (kr)	Ränta	Detaljer
6 000 000	0,370	3 mån, STIBOR, "0-golv", 1 år kapitalbundet till 2019-05-28
6 500 000	0,370	3 mån, STIBOR, "0-golv", 1 år kapitalbundet till 2019-06-28
7 000 000	0,370	3 mån, STIBOR, "0-golv", 1 år kapitalbundet till 2019-07-29
800 000	0,370	3 mån, STIBOR, "0-golv", 1 år kapitalbundet

### 3.5 Avskrivningar och avsättningar till yttre fond

Föreningen har under året gjort en övergång från K2 till K3. Detta har resulterat i en mer verklig avskrivningstakt av slitage och förbrukning av de olika komponenterna i huset. Det är normalt att det ger en högre kostnad.

### 3.6 Kassalikviditet och soliditet

Föreningen soliditet bra och kassalikviditeten mycket bra. Se gärna styrelsen övriga kommentarer om finansieringen av föreningen och kassaflödesplaneringen.

	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Kassalikviditet	5,55	9,56	8,98	10,28	3,64	1,61	4,21
Soliditet	83,2%	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.)

**Kassalikviditeten**, som beskriver betalningsförmågan på kort sikt, utgörs av omsättningstillgångar exklusive varulager i relation till kortfristiga skulder.

**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. Det innebär att föreningens förmåga att långsiktigt klara sina underhåll och reparationer är klart godkända. En soliditet på 100% innebär i praktiken skuldfri förening, även om det kan finnas lån, är kassan större.

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 250 083 kr (- 124 803 kr).

### 3.8 Utsikter för kommande år

#### Värmekostnaderna

Kostnaderna för värme har under året varit låga. Vi tror inte dessa kommer öka nämnvärt. Den 10-årsbudget som ligger, är högt räknat. Förhoppning är att ny undercentral med bättre styrning, samt indragning av fjärrvärme och nya BVP:ar kommer ge en betydligt bättre framtid.

Fjärrvärmerna kommer ersätta befintlig olja och detta har vi under 2018 fått beviljat bidrag, även om det syns först 2019 rent konkret. Bidraget, Klimatklivet, från Naturvårdsverket är ett bidrag för att minska mängden CO2. Beloppet vi fått beviljat är 347'000 kr, och betalas ut 50% före, och 50% efter, och motsvarar totalt 50% av hela kostnaden.

Projektet med att byta ut element till lågtempererat system samt problematiska ventiler och termostater pågår och beräknas påbörjas efter sommaren 2019.

#### Amortering

Framöver kommer vi lägga in automatiska årliga amorteringar för att jobba skattetekniskt rätt för våra medlemmar. Föreningen jobbar aktivt med att optimera kapitalflödena genom att låna för underhållsinvesteringar, och på då detta sätt öka avdragsmöjligheten för den enskilde medlemmen. Skattetekniskt får vi inte amortera hela kassan enligt förhandsbesked från skattemyndigheten, då pengarna inte kan beräknas komma från årsavgiften.

#### Kostnadsbesparingar

Vi har under förgående år 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 och element 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 jobba med intäkterna. Som det ser ut nu behövs dock inga ökade avgifter mer än den enprocentiga årliga uppdatering som skall korrigeras för ökade indexerade kostnader. Men det förutsätter marknadspriser på alla våra lokaler.

### 3.9 Disposition av bolagets vinst eller förlust

*Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:*

<i>balanserat resultat:</i>	55 256
<i>årets resultat:</i>	250 083
<b>Totalt:</b>	<b>305 339</b>
<i>disponeras för avsättning till fond för yttre underhåll, 0,3% av taxeringsvärdet:</i>	289 386
<i>balanseras i ny räkning:</i>	15 952
<b>Summa:</b>	<b>305 338</b>

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	712 801	59 051	-124 803
<i>Disposition enligt stämmobeslut lanspårkstagande yttre fond</i>		289 386		
<i>Resultat</i>		- 410 394	121 008	
<i>Årets resultat</i>			-124 804	124 803
<i>Vid årets slut</i>	44 651 594	591 793	55 255	250 083

## RESULTATRÄKNING

---

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter m.m</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	3 013 893	2 707 481
Övriga rörelseintäkter		50 627	350
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 064 520</b>	<b>2 707 831</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 307 354	-1 621 009
Fastighetsadministration	4	-290 318	-188 873
Personalkostnader		-306 724	-70 402
Avskrivningar enligt plan		-776 096	-677 781
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 680 492</b>	<b>-2 558 065</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>384 028</b>	<b>149 766</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-156 355	-296 884
Ränteintäkter och liknande resultatposter		22 410	22 315
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-133 945</b>	<b>-274 569</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>250 083</b>	<b>-124 803</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>250 083</b>	<b>-124 803</b>

## BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	60 577 880	60 157 608
Inventarier	6	71 029	80 499
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>60 648 909</b>	<b>60 238 107</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>60 648 909</b>	<b>60 238 107</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Varulager, förnödenheter mm</b>			
Lager, olja		196 185	160 549
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	7	17 277	38 769
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	84 242	85 717
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>101 519</b>	<b>124 486</b>
Kassa och bank		5 911 248	4 989 054
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 911 248</b>	<b>4 989 054</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 208 952</b>	<b>5 274 088</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>66 857 861</b>	<b>65 512 195</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		35 885 251	35 885 251
Upplåtelseavgifter		8 766 343	8 766 343
Yttre fond		591 793	712 801
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>45 243 387</b>	<b>45 364 395</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		55 256	59 051
Årets resultat		249 983	-124 803
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>305 239</b>	<b>-65 752</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>45 548 626</b>	<b>45 298 643</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		20 300 000	19 500 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>20 300 000</b>	<b>19 500 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		442 215	173 014
Skatteskulder		3 860	2 672
Övriga skulder		144 605	160 168
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	418 555	377 698
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 009 235</b>	<b>713 552</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>66 857 861</b>	<b>65 512 195</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

<i>Belopp i kr</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	250 083	-124 803
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	776 096	677 781
	1 026 179	552 978
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 026 179</b>	<b>552 978</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av varulager	-35 636	-60 782
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	22 966	-41 685
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	295 583	-77 398
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>282 913</b>	<b>373 113</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 186 898	-2 568 015
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 186 898</b>	<b>-2 568 015</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upplåning	800 000	
Amortering av låneskulder		
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>800 000</b>	<b>-</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>922 194</b>	<b>-2 194 902</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4 989 054</b>	<b>7 183 956</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>5 911 248</b>	<b>4 989 054</b>

## NOTER

### NOT 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

F o m räkenskapsåret 2018 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2008:1 (K2) och BFNAR 2012:1 (K3). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35.

Bostadsrättsföreningen klassas som ett mindre företag och kan då välja att inte räkna om jämförelsetalen enligt K3:s principer, vilket föreningen använt sig av. Olika redovisningsprinciper har därmed tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, vilket innebär att det finns brister i jämförbarheten mellan åren.

#### Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder / avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 20 till 200 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande principer har tillämpats för *uppdelningen av byggnad från K2 till K3*.

Komponenter	Basår	Fördel./ SABO <sup>4</sup>	Livslängd (år)	Kvar (år)	Tidsviktad %-kvot	Aktiverat belopp	Avskriv. året
<i>Stomme och grund</i>	1937	30,0%	200	119	55,4%	29 236 tkr	246 tkr
<i>Stomkompl./innerväggar</i>	1937	19,0%	150	69	22,2%	7 834 tkr	114 tkr
<i>Värmesystemet</i>	1992	2,0%	50	24	1,1%	287 tkr	12 tkr
<i>Avloppsstammar (horisontella)</i>	1937	3,0%	60	0	0,7%	0 tkr	0 tkr
<i>Avloppsstammar (lodräta)</i>	1992	3,0%	50	24	1,7%	430 tkr	18 tkr
<i>Vattenstammar</i>	1992	3,0%	40	14	1,3%	251 tkr	18 tkr
<i>El</i>	1992	6,0%	40	14	2,5%	502 tkr	36 tkr
<i>Inre ytskikt och vitvaror</i>	1992	0,0%	25	-1	0,0%	0 tkr	0 tkr
<i>Fasad</i>	1992	5,0%	50	24	2,8%	717 tkr	30 tkr
<i>Fönster</i>	1992	3,0%	50	24	1,7%	430 tkr	18 tkr
<i>Köksinredning</i>	1992	3,0%	30	4	0,9%	72 tkr	18 tkr
<i>Yttertak</i>	2005	2,0%	40	31	1,2%	370 tkr	12 tkr
<i>Ventilation<sup>5</sup></i>	1992	0,5%	50	24	0,3%	72 tkr	3 tkr
<i>Hissar<sup>6</sup></i>	1992	2,0%	40	14	0,8%	167 tkr	12 tkr
<i>Styr &amp; Övervakning</i>	1992	1,0%	20	0	0,2%	0 tkr	0 tkr
<i>Restpost</i>	1992	13,0%	50	24	7,2%	1 373 tkr	57 tkr
<b>Summa</b>	<b>na</b>	<b>95,5%</b>	<b>945</b>	<b>408</b>	<b>100,0%</b>	<b>41 741 tkr</b>	<b>593 tkr</b>
<i>Genomsnitt</i>	1982,4	5,97%	59,1	25,5	6,25%		
<i>Vägt* genomsnitt</i>	1962,3	11,62%	115,0	60,2			

<sup>4</sup> Vi utgår från SABO "nytt hus" och gör en viktad fördelning med avseende på år kvar. Modellen blir som deras 49 fast den stämmer bättre på vårt 80 år gamla hus.

<sup>5</sup> Ventilation justerad ner mot SABOs riktvärden pga självdrag-system i huset. Resultatet likvärdigt med SABOs riktvärden för 49 år gamla hus.

<sup>6</sup> Uppjusterad från SABOs 25 år då hissarna redan nu hållit betydligt längre än så.

Följande avskrivningstider tillämpas för *Fastighetsförbättringar*

Vad	Anskaffn.-år	Belopp	Avskrivnings -längd	Avskrivning per år	Kvarvarande
Föreningsbildning	2001	545 tkr	150 år	3,6 tkr	132,0 år
Pantbrev	2001	571 tkr	150 år	3,8 tkr	132,0 år
Lagfart	2001	840 tkr	150 år	5,6 tkr	132,0 år
Bergvärme	2005	1 245 tkr	25 år	49,8 tkr	11,0 år
Stenläggning m.m.	2015	612 tkr	15 år	43,2 tkr	11,0 år
Stammar (bottenplatta)	2017	2 621 tkr	50 år	52,4 tkr	48,0 år
Lokalförbättringar	2018	154 tkr	10 år	15,4 tkr	8,0 år

### Fordringar

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

NOT 2 NETTOOMSÄTTNING	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgift	1 901 016	1 677 079
Hyra bostäder	295 608	295 608
Hyra lokal	563 800	576 182
Hyra garage	96 957	68 888
Fastighetsskatt	41 344	43 123
Kabel-tv/bredband avgift	132 816	132 601
Övriga hyresintäkter	11 533	6 297
Hyres- och avgiftsnedsättningar	-29 210	-92 297
<b>Summa</b>	<b>3 013 864</b>	<b>2 707 481</b>

NOT 3 DRIFTKOSTNADER	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsskötsel	1 900	7 255
Trädgårdsskötsel	13 860	1 587
Städning	86 354	97 910
Reparation	168 685	183 321
Underhåll	199 842	410 394
Snöskottning	-	3 078
Besiktningkostnader	8 642	16 718
Fastighetsel	81 636	90 002
Bergvärmeel	158 570	215 201
Eldningsolja	142 588	80 009
Vatten och avlopp	62 846	61 159
Sopor renhållning	14 409	27 303
Kabel TV/Internet	137 952	152 068
Inköp material o varor	26 055	67 589
Fastighetsförsäkring	39 209	45 934
Kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmar	17 703	16 871
Fastighetsskatt statlig (lokaler)	54 620	54 620
Fastighetsavgift kommunal (lägenheter)	72 198	71 010
Övrigt	20 285	18 980
<b>Summa</b>	<b>1 434 172</b>	<b>1 621 009</b>



NOT 4 FASTIGHETSADMINISTRATION	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Revisionsarvode	15 805	19 599
Redovisningstjänster	86 911	83 251
Konsultkostnader Brain	32 419	12 704
Konsultkostnader Övriga	84 693	49 724
Serviceavgift, Fastighetsägarna	7 221	4 871
Bankkostnader	4 425	4 327
Övrigt	58 845	14 397
<b>Summa</b>	<b>290 319</b>	<b>188 873</b>
NOT 5 BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	62 626 854	59 851 279
-Nyanskaffningar	1 186 898	2 775 575
<i>delsumma</i>	63 813 752	62 626 854
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-2 468 246	-1 800 939
-Årets avskrivning enligt plan	-766 626	-668 307
<i>delsumma</i>	-3 235 872	-2 469 246
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>60 577 880</b>	<b>60 237 646</b>
Taxeringsvärde byggnader:	36 446 000	53 446 000
Taxeringsvärde mark	43 016 000	43 016 000
<b>Summa</b>	<b>79 462 000</b>	<b>96 462 000</b>
NOT 6 INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER	2018-12-31	2017-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	375 299	375 299
<i>delsumma</i>	375 299	375 299
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-294 800	-285 326
-Årets avskrivning enligt plan	-9 470	-9 474
<i>delsumma</i>	-304 274	-294 800
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>71 029</b>	<b>80 499</b>

NOT 7 ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
Fordran skattekonto	7 199	7 200
Moms oktober - december 2018	10 078	31 569
<b>Summa</b>	<b>17 277</b>	<b>38 769</b>

NOT 8 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetald försäkring	48 993	47 114
Förutbetald kabel-tv avgift	9 491	9 228
Förutbetald kostnad Ownit	25 758	25 053
Övriga förutbetalda kostnader		4 322
<b>Summa</b>	<b>84 242</b>	<b>85 717</b>

NOT 9 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna styrelsearvoden inkl soc.avgifter	149 333	47 311
Upplupen ränta lån	6 801	16 382
Förutbetalda hyror o avgifter	231 022	270 531
Övriga poster	31 299	43 474
<b>Summa</b>	<b>418 455</b>	<b>377 698</b>

NOT 10 STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER	2018-12-31	2017-12-31
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	28 300 000	28 300 000
<b>Summa</b>	<b>28 300 000</b>	<b>28 300 000</b>

*Ansvarsförbindelser* *Inga* *Inga*

#### NOT 11 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

Se förvaltningsberättelsen.

## UNDERSKRIFTER

---

Styrelsen för Brf Ekoxen den

.....  
Rickard Uddenberg  
Ordförande

.....  
Henric Uhrbom  
Kassör

.....  
Fredrik Johansson  
Sekreterare

.....  
Anita Ekström  
Ledamot

.....  
Birgitta Kahlström  
Ledamot

.....  
Niklas Engdahl  
Ledamot

Min revisionsberättelse har avgivits den

.....  
Carina Toresson, revisor

.....  
Arvid Leander, internrevisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ekoxen, org.nr 769604-8953.

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Ekoxen för räkenskapsåret 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Extern revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Styrelsens ansvar*

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

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### *Revisorns ansvar*

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av vår revision använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Vi måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

#### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Ekoxen för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Extern revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### **Revisorns ansvar**

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där

avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den / 2019

Carina Toresson  
Toresson Revision AB

Arvid Leander