



ÅRSREDOVISNING 2021
FÖR
BRF EKOXEN
769604-8953

RÄKENSKAPSÅRET
2021-01-01 – 2021-12-31

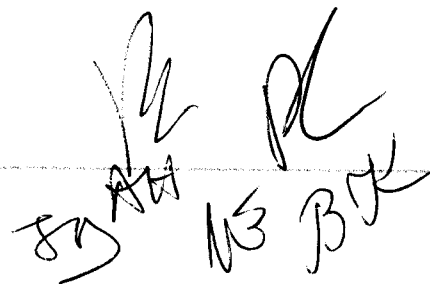
UTMÄRKANDE HÄNDELSER FÖR ÅRET:

- Åter igen bästa hyresintäktsåret sedan föreningen bildades.
- Hissen i 4:an har renoverats.
- Golv målade i källare och cykelrum.
- Första oljefria året

3D
AK
NS
BRK

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

UTMÄRKANDE HÄNDELSER FÖR ÅRET:	1
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	2
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	3
1. FÖRENINGSPERSONAL	3
2. FASTIGHETEN	5
3. EKONOMI	6
FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	11
FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL	11
RESULTATDISPOSITION	11
RESULTATRÄKNING	12
BALANSRÄKNING	13
NOTER	14
NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER	14
NOT 2 ÅRSVIGTER OCH HYRESINTÄKTER	15
NOT 3 DRIFTSKOSTNADER	15
NOT 4 FASTIGHETSADMINISTRATION	15
NOT 5 BYGGNADER OCH MARK	16
NOT 6 INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER	16
NOT 7 ÖVRIGA FORDRINGAR	16
NOT 8 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	16
NOT 9 SKULDER TILL KREDITINSTITUT	17
NOT 10 STÄLLDA SÄKERHETER	17
NOT 11 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	17
SIGNATURER	18

Handwritten signatures and initials in black ink, including what appears to be 'JL', 'AL', '87', 'NS', and 'BOK'.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ekoxen (769604-8953) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021 (2021-01-01 – 2021-12-31).

1. FÖRENINGSPERSONAL

1.1 Allmänt

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, 3, 4 och 5 förvärvades av Alecia 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.

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.

1.2 Verksamhetsberättelse

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-11-07 i lokalen hos Ekhagens Matstudio.

Under året har det skett 8 överlåtelser och medlemsantalet har gått från 77 vid årets början till 79 vid årets slut.

Styrelsen har haft 14 (13) stycken protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Föreningen har 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. 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

- Målning av källargolv i 8:an och 10:an
- Renovering av 4:ans hiss

Vid årsskiftet var status för lokaluthyrning följande:

- 5 av 5 butiks- och kontorslokaler uthyrda.
- 1 av 1 källarlokal uthyrd.
- 5 av 5 garage uthyrda.
- Alla förråd är uthyrda.

Vi har under året fortsatt haft en del intäktsbortfall på lokalhyrorna pga Covid-19, men sedan andra halvan av 2021 är detta utfasat.

[Handwritten signatures and initials]

1.3 Sammansättning av styrelse mm

Styrelsen är ansvarsförsäkrad i Trygg Hansa.
Styrelsen nås på styrelsen@brfekoxen.com

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma 7 november 2021.

Roll	Vem
Ordförande	Rickard Uddenberg
Kassör	Niklas Engdahl
Sekreterare	Susanne Danerlov
Ledamot	Birgitta Kahlström
Ledamot	Lukas Skoglund
Suppleant	Julia Wennberg

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma, konstituerande möte 7 november 2021.

Roll	Vem
Ordförande	Rickard Uddenberg
Kassör	Niklas Engdahl
Sekreterare	Susanne Danerlov
Ledamot	Birgitta Kahlström
Ledamot	Annika Hemberg
Ledamot	Peter Larsson

Firmatecknare

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

Valberedning

Består för närvarande av:

- Jonas Legnell
- Lukas Skoglund
- Anita Ekström

Valberedningen nås på valberedningen@brfekoxen.com.

Revisor

Består för närvarande av:

- Carina Toresson, ordinarie (Toresson Revision AB)
- Ralf Toresson, suppleant (Toresson Revision AB)
- Giacomo Lundgren Zucchini (internrevisor)

Revisorerna nås alla samtidigt på revisor@brfekoxen.com.

Ekonomisk förvaltning

Föreningens ekonomiska löpande förvaltning sker av Storholmen Förvaltning sedan 2020, inkl årsredovisningen 2019. För ekonomiska frågor, ekonomi@brfekoxen.com, vilket även går till i styrelsen utpekad kassör.

Antalet anställda

Föreningen under året inte haft några anställda.

Arvoden

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman 2021.

- Ett fast belopp om 1,25 basbelopp vilket fördelas enligt deltagande på styrelsemöten
- Ett rörligt belopp på upp till 1,25 basbelopp vilket styrelsen fördelar enligt eget ansvar för extra arbete som skulle kunna vara externa tjänster.

[Handwritten signatures and initials]

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, 7 lokaler med tillhörande garage / lager samt 5 garageplatser varav en med extra p-plats utanför, samt flertalet förråd.

K-märkt

Området Ekhammen 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 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 (%)
Hysesrätter	4 st (5,4%)	190 kvm (5,4%)
Bostadsrätter	50 st (76,7%)	2798 kvm (77,6%)
delsumma	54 st	2988 kvm
Lokaler	6 st (12,7%)	535 kvm (15,0%)
Förråd	6 st (8,1%)	63 kvm (1,7%)
Garage	5 st (6,8%)	63 kvm (1,7%)
Summa	74 st (100%)	3649 kvm (100%)

Fördelningen av lägenheter och dess ytor.

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

2.2 Skick, planerade åtgärder m.m.

Historiskt har det funnits flera underhållsplaner, en 2006 och en enklare 2012. Sedan 2016 finns det en ny underhållsplan som styrelsen arbetar aktivt med och uppdaterar inför varje årsbudget.

Styrelsen bedömer att fastigheten, med de över åren genomförda åtgärderna, är i godkänt skick. Ett tydligt förbättringsarbete pågår, enligt underhållsplanen. Tidigare kritik mot värmen sedan nya undercentralen har inte förekommit under vinteråret och en betydligt mer stabilare och tryggare drift med ny undercentral för styr och regler lika så fjärrvärme i stället för gamla oljebrännare med ålderstigen styr och regler har möjliggjort detta. Visst arbete med att varmvattnet är gjort under 2021 som följd av att vi nu har kontroll.

Inplanerade underhållsarbeten enligt underhållsplanen för 2021 var:

- Renovering 4:ans hiss
- Målning källargolv 8:an och 10:an

Inplanerade underhållsarbeten enligt underhållsplanen för 2022 är:

- Stamspolning
- Ventilationskontroll

Nedanstående aktiviteter är att vänta inom närmaste åren.

- Byte termostater och ventiler på elementen i hela fastigheten, eventuellt även elementen.
- Målning av balkonger och fönsterkarmar.

Handwritten signatures and initials: 80, AN, NS, BK.

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

2.3 Tidigare väsentliga händelser

- Renovering hiss i 4:an (2021)
- Målning källargolv 8:an och 10:an (2021)
- Installation fjärrvärme / renovering undercentral (2020)
- Renovering hiss i 6:an (2020)
- Upprusning av utemiljön på gaveln vid 4:an (2020)
- Byte av belysning utanför portarna (2018/2019)
- Byte bergvärmepumpar till nya tysta och moderna från Nibe (2018/2019)
- Installation av laddstationer för elbilar i garagen (2018/2019)
- Byte de nästan 80-åriga avloppsstammarna i bottenplattan (2017/2018)
- Upprustning av baksidan, stenläggning och rabatter (2015)
- Indragning av fiberbroadband (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)

Tidigare kända renoveringar på huset före förenings köp av fastigheten:

- 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

Föreningens ekonomi är fortsatt mycket bra och med god framförhållning på planerade renoveringar. Vi ser just nu inga behov av extra avgiftshöjningar de närmaste åren utöver den beslutade årliga höjningen på 1% trots stora investeringar med underhåll på bland annat fönster, balkonger och element enligt underhållsplanen.

Ett aktivt arbete med hyror har gett god effekt och föreningen har ett starkt inflöde med intäkter. Räntekostnaderna förväntas stiga framöver men vi bedömer att vi kan fortsätta hålla en relativt hög amorteringstakt ändå.

Taxeringsvärde mm

Taxeringsvärdet på fastigheten för 2021 är totalt 103 540 000 kr (103 540 000), varav mark 57 696 000 kr (57 696 000) och byggnad 45 844 000 kr (45 844 000).

Momsregistrerad

Föreningens lokaler och även vissa av garagen är frivilligt momsregistrerade, vilket innebär att våra lokaler är momspliktiga.

✓

[Handwritten signatures and initials]
BRK
AA
8D

3.1 Förenklad fördelning intäkter och kostnader

Intäkter (tkr)

	2021	2020	2019
Årsavgifter	1 959 tkr 53%	1 939 tkr 56%	1 920 tkr 55%
Lokaler, garage & förråd	1 021 tkr 28% (100%)	1 012 tkr 29% (100%)	819 tkr 24% (100%)
- varav lokaler	874 tkr 24% (86%)	857 tkr 25% (85%)	621 tkr 18% (76%)
- varav garage	138 tkr 4% (14%)	113 tkr 3% (11%)	113 tkr 3% (14%)
- varav förråd	- 18 tkr 0% (-2%)	16 tkr 0% (2%)	33 tkr 1% (4%)
Hyresbostäder	330 tkr 9%	303 tkr 9%	296 tkr 9%
Bredband	143 tkr 4%	143 tkr 4%	137 tkr 4%
Ränteutäkter	37 tkr 1%	48 tkr 1%	52 tkr 2%
Övrigt	224 tkr 6%	30 tkr 1%	249 tkr 7%
- varav bidrag	224 tkr 6% (100%)	26 tkr 1% (89%)	222 tkr 6% (89%)
Summa	3 713 tkr 100%	3 476 tkr 100%	3 473 tkr 100%

Kostnader (tkr)

	2021	2020	2019
Driftkostnader	-1 032 tkr 30% (100%)	- 999 tkr 28% (100%)	- 902 tkr 33% (100%)
- varav bergvärmeel	- 120 tkr 3% (12%)	- 110 tkr 3% (11%)	- 122 tkr 4% (14%)
- varav fjärrvärme	- 336 tkr 10% (33%)	- 78 tkr 2% (8%)	0 tkr 0% (0%)
- varav olja	16 tkr 0% (-2%)	- 349 tkr 10% (35%)	- 209 tkr 8% (23%)
- varav kabeltv/fiber	- 111 tkr 3% (11%)	- 89 tkr 2% (9%)	- 142 tkr 5% (16%)
- varav fastighetsskatt+avgift	- 170 tkr 5% (16%)	- 137 tkr 4% (14%)	- 150 tkr 5% (17%)
- varav fastighetsel	- 95 tkr 3% (9%)	- 93 tkr 3% (9%)	- 112 tkr 4% (12%)
- varav vatten	- 73 tkr 2% (7%)	- 57 tkr 2% (6%)	- 78 tkr 3% (9%)
- varav fast-försäkring	- 57 tkr 2% (6%)	- 46 tkr 1% (5%)	- 41 tkr 2% (5%)
- varav övrigt	- 86 tkr 3% (8%)	- 41 tkr 1% (4%)	- 46 tkr 2% (5%)
Avskrivningar	-1 171 tkr 34%	- 840 tkr 23%	- 840 tkr 31%
Förvaltningskostnader	- 340 tkr 10% (100%)	- 618 tkr 17% (100%)	- 422 tkr 15% (100%)
- varav arvoden	- 174 tkr 5% (51%)	- 167 tkr 5% (27%)	- 147 tkr 5% (35%)
- varav ekon. förvalt.	- 75 tkr 2% (22%)	- 169 tkr 5% (27%)	- 156 tkr 6% (37%)
- varav konsulter/tjänster	- 11 tkr 0% (3%)	- 141 tkr 4% (23%)	- 84 tkr 3% (20%)
- varav övrigt	- 79 tkr 2% (23%)	- 141 tkr 4% (23%)	- 35 tkr 1% (8%)
Underhåll	- 121 tkr 4%	- 483 tkr 13%	- 153 tkr 6%
Reparationer	- 446 tkr 13%	- 175 tkr 5%	- 174 tkr 6%
Fastighetsskötsel	- 190 tkr 6% (100%)	- 258 tkr 7% (100%)	- 156 tkr 6% (100%)
- varav städning	- 95 tkr 3% (50%)	- 98 tkr 3% (38%)	- 76 tkr 3% (49%)
- varav serviceavtal	- 54 tkr 2% (28%)	- 106 tkr 3% (41%)	- 31 tkr 1% (20%)
- varav besikt./kontrol./sotn.	- 5 tkr 0% (3%)	- 5 tkr 0% (2%)	- 9 tkr 0% (6%)
Räntekostnader	- 84 tkr 2%	- 110 tkr 3%	- 86 tkr 3%
Hyresnedsättningar	- 62 tkr 2% (100%)	- 110 tkr 3% (100%)	0 tkr 0% (100%)
- varav årsavgifter	0 tkr 0% (0%)	0 tkr 0% (0%)	0 tkr 0% (0%)
- varav hyror	- 62 tkr 2% (100%)	- 110 tkr 3% (100%)	0 tkr 0% (0%)
Summa	-3 445 tkr 100%	-3 592 tkr 100%	-2 733 tkr 100%

För mer detaljerad information, genomsnitt, förändringar och längre historisk, se vår hemsida.

[Handwritten signatures and initials: M, BJK, AL, WS, SD]

3.2 Flerårsjämförelse/nyckeltal

Nyckeltal	Enhet	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Soliditet	%	70,3%	69,4%	69,1%	67,7%	69,3%	69,6%	66,9%
Kassalikviditet	kvot	6,68	6,75	8,61	9,70	14,49	15,24	14,15
kvm upplåtet i BRF-form(*)	kvm	2798	2798	2798	2739	2682	2613	2613
Nettoomsättning	kr	3 356 726	3 366 994	3 175 100	3 013 864	2 707 481	2 773 486	2 737 785
Årets resultat	kr	234 043	- 37 856	739 736	250 083	- 83 332	- 316 945	332 744
Akkumulerad vinst/förlust	kr	586 504	294 667	234 130	- 55 256	- 59 051	- 96 031	83 957
Yttre underhållsfond	kr	1 050 363	1 191 799	881 179	591 793	712 801	951 296	798 540
Yttre underhållsfond(*)	kr/m²	375	426	315	216	266	364	306
Avskrivningar	kr	1 171 080	839 746	839 746	776 096	677 781	530 274	310 358
Avskrivningar(*)	kr/m²	419	300	300	283	253	203	119
Årsavgifter	kr	1 958 529	1 939 218	1 920 036	1 901 016	1 677 079	1 673 160	1 639 869
Årsavgifter(*)	kr/m²	700	693	686	694	625	640	628
Intäkter	kr	1 431 914	1 352 746	1 500 386	1 163 475	1 030 752	1 101 527	1 098 917
Hysesintäkter	kr	1 288 859	1 206 119	1 114 656	988 879	894 254	957 654	966 923
Hysesintäkter av totalt	%	39,7%	38,3%	36,7%	34,2%	34,8%	36,4%	37,1%
-varav från hyreslägenheter	kr	329 502	303 806	295 608	295 608	295 608	317 013	383 227
-varav från hyreslägenheter	%	10,1%	9,7%	9,7%	10,2%	11,5%	12,0%	14,9%
-varav från lokaler, garage, etc	kr	959 357	902 313	819 048	693 271	598 646	640 641	578 696
-varav från lokaler, garage, etc	%	29,5%	28,7%	27,0%	24,0%	23,3%	24,4%	22,2%
Lån	kr	18 622 500	19 308 000	19 970 000	20 300 000	19 500 000	19 500 000	19 900 000
Lån(*)	kr/m²	6 656	6 901	7 137	7 411	7 271	7 463	7 616
Ränta	kr	83 185	108 928	86 278	154 627	296 710	340 228	484 169
Ränta(*)	kr/m²	30	39	31	56	111	130	185
Snittränta	%	0,45%	0,56%	0,43%	0,76%	1,52%	1,74%	2,43%
Netto-amortering	kr	685 500	662 000	330 000	- 800 000	0	400 000	300 000
Netto-amortering(*)	kr/m²	245	237	118	- 292	0	153	115
Kontanta medel	kr	6 338 448	6 073 239	6 655 909	5 911 249	4 989 053	7 183 955	3 913 549
Lån minus kassa & spark(*)	kr/m²	4 390	4 730	4 758	5 253	5 410	4 713	6 118
Värme & El	kr	535 053	551 544	444 238	382 794	385 212	422 796	495 582
-varav fastighets-el	kr	94 864	92 959	112 435	81 636	90 002	89 346	156 589
-varav bergvärme-el	kr	119 712	109 689	122 468	158 570	215 201	158 807	194 263
- varav olja	kr	- 15 644	348 896	209 335	142 588	80 009	174 643	144 730
- varav fjärrvärme	kr	336 121	77 844	0	0	0	0	0
Värmekostnader(**)(†)	kr/m²	125	152	94	85	84	95	96
-varav fastighets-el(†)	kr	94 864	92 959	112 435	81 636	67 002	67 346	134 589
-varav bergvärme-el(†)	kr	119 712	109 689	122 468	158 570	192 172	181 836	194 263
- varav olja(†)	kr	- 15 644	348 896	209 335	142 588	80 009	174 643	144 730
- varav fjärrvärme(†)	kr	336 121	77 844	0	0	0	0	0
Värmekostnader(**)(†)	kr/m²	125	152	94	85	77	101	96
Reparationer & Underhåll	kr	567 300	657 596	327 014	368 495	593 716	852 294	261 421
-varav reparationer	kr	445 973	174 821	173 917	168 655	183 323	324 412	191 259
-varav underhåll	kr	121 326	482 775	153 097	199 840	410 393	527 882	70 162
Reparationer & Underhåll(**)(††)	kr/m²	190	220	109	123	199	285	87
Rep. & Und. + Avskrivningar	kr	1 738 380	1 497 342	1 166 760	1 144 591	1 271 497	1 382 568	571 779
Rep. & Und. + Avskriv.(**)(†††)	kr/m²	582	501	390	383	426	463	191
Prisbasbelopp (ref-värde)	kr	47 400	47 400	46 500	44 800	44 300	44 500	44 400
Årsavgifter i prisbasbelopp	st	41,3	40,9	41,3	42,4	37,9	37,6	36,9
Ökning/Minskning per år	%	-0,92%	-0,92%	-2,69%	12,09%	0,69%	1,80%	2,22%
prisbasbelopp/100kvm (*)	st/m²	1,48	1,46	1,48	1,55	1,41	1,44	1,41
Ökning/Minskning per år	%	-0,92%	-0,92%	-4,74%	9,76%	-1,90%	1,80%	2,22%
Årsavg. i prisbasbel. just. (*)	st	38,6	38,2	38,6	40,5	36,9	37,6	36,9

(*) 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 branchen 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 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 då 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 (†).

För mer detaljerad information, genomsnitt, förändringar och längre historisk, se vår hemsida.

[Handwritten signatures and initials: M, BOK, AA, NS, JD]

3.3 Avtal med leverantörer

Vad	Leverantör
Ansvarsförsäkring:	Trygg-Hansa AB
Bredband:	Bahnhof AB
Ekonomisk förvaltning:	Storholmen förvaltning AB
Elleverantör:	Ellevio/Fortum AB
Fjärrvärme:	Stockholm Exergi AB
Fastighetsförsäkring:	Trygg-Hansa AB
Hissavtal:	Hiss- & Elteknik AB
Kabel-TV:	ComHem AB
Kollektivt BRF-tillägg:	Trygg-Hansa AB *
Bergvärme:	Doctor VVS i Värmdö AB
Sophämtning:	Stockholm Avfall AB
Städning:	Public Clean 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 hela lånestocken bundet på 1 år, med 3 månaders rörlig ränta. Lånen ligger med en månads förskjutning för att minska effekterna av tillfälliga fluktuationer i räntemarknaden. Lånen ligger också upplagda med löpande amorteringar vid varje kvartalsvis räntebetalning.

Föreningen räknar i sin 10-årsprognos med att räntekostnaderna kommer öka, men ett bra kassaflöde med en stark kassa ger oss möjligheter att ha en fortsatt 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

	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Lån (kr)	18 622 500	19 308 000	19 970 000	20 300 000	19 500 000	19 500 000
Ränta (kr)	83 847	109 789	86 302	154 627	296 710	340 228
Snittränta (%)	0,43%	0,53%	0,43%	0,76%	1,52%	1,75%

3.5 Avskrivningar och avsättningar till yttre fond

Föreningen har tidigare 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.

	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Kassalikviditet	6,68	6,75	8,61	9,70	14,49	15,24
Soliditet	70,3%	69,4%	69,1%	67,8%	69,2%	69,6%

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 234 043 kr (-37 856 kr)

3.8 Utsikter för kommande år

Värmekostnaderna

Efter installation av fjärrvärme har uppvärmningskostnaderna sjunkit något, men framför allt har vi en driftsäkrare lösning med lägre underhållskostnader.

Amortering

Föreningen har som mål att fortsätta amortera i minst samma takt, även om marknadsräntorna stiger som förväntat.

Övriga kostnadsbesparingar

Vi har under tidigare 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.

Underhållsplan

Flera underhållsarbeten kommer att genomföras under de kommande åren, 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 korrigera för ökade indexerade kostnader. Men det förutsätter fortsatt bra utveckling av våra hyror.

d

Handwritten signatures and initials: "BK", "AA", "W3", and "SD".

FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

	2021	2020
Likvida medel vid årets början*	6 073 239	6 655 909
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	3 580 735	3 413 556
Finansiella intäkter	36 644	48 048
Minskning av kortfristiga fordringar	0	20 123
Ökning av kortfristiga skulder	27 117	969 124
Mottagna depositioner	0	40 000
	3 644 496	4 490 852
Utbetalningar		
Rörelsekostnader exklusive avskrivningar	2 128 409	2 549 926
Finansiella kostnader	83 847	109 789
Aktiverade investeringar/underhållsåtgärder	382 376	1 091 807
Ökning av kortfristiga fordringar	73 656	0
Minskning av långfristiga skulder/amorteringar	711 000	1 322 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	0
	3 379 288	5 073 522
Likvida medel vid årets slut	6 338 447	6 073 239
Årets förändring av likvida medel	265 208	-582 670

* Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och bank.

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	35 885 251	8 766 343	1 191 799	445 068	-37 856	46 250 605
Avsättning till yttre underhållsfond:			310 620	-310 620		0
lanspråktagande yttre underhållsfond			-452 056	452 056		0
Disposition av föregående års resultat:				-37 856	37 856	0
Årets resultat					234 043	234 043
Belopp vid årets utgång	35 885 251	8 766 343	1 050 363	548 648	234 043	46 484 648

RESULTATDISPOSITION

Styrelsen föreslår att redovisat resultat (kronor):

Balanserat resultat	548 648
Årets resultat	234 043
	782 691
disponeras för avsättning till fond för yttre underhåll, 0,3 % av taxeringsvärdet	310 620
lanspråktagande av fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	-121 326
	593 397
	782 691

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	3 388 450	3 288 714
Övriga rörelseintäkter		192 285	107 782
Summa rörelseintäkter		3 580 735	3 396 496
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 779 758	-1 913 019
Fastighetsadministration	4	-191 040	-484 104
Personalkostnader		-157 611	-135 742
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 171 080	-839 746
Summa rörelsekostnader		-3 299 489	-3 372 611
Rörelseresultat		281 246	23 885
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		36 644	48 048
Räntekostnader och liknande resultatposter		-83 847	-109 789
Summa finansiella poster		-47 203	-61 741
Resultat efter finansiella poster		234 043	-37 856
Resultat före skatt		234 043	-37 856
Årets resultat		234 043	-37 856

[Handwritten signatures and initials]

BALANSRÄKNING

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	59 555 346	60 334 580
Inventarier	6	42 619	52 089
Summa materiella anläggningstillgångar		59 597 965	60 386 669
Summa anläggningstillgångar		59 597 965	60 386 669
Omsättningstillgångar			
Varulager			
Lager, olja		0	-15 644
Summa varulager		0	-15 644
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		71 350	75 338
Övriga fordringar	7	62 794	11 694
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	93 021	82 121
Summa kortfristiga fordringar		227 165	169 153
Kassa och bank			
Kassa och bank		6 338 448	6 073 239
Summa kassa och bank		6 338 448	6 073 239
Summa omsättningstillgångar		6 565 613	6 226 748
SUMMA TILLGÅNGAR		66 163 578	66 613 417
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		44 651 594	44 651 594
Fond för yttre underhåll		1 050 363	1 191 799
Summa bundet eget kapital		45 701 957	45 843 393
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		548 648	445 068
Årets resultat		234 043	-37 856
Summa fritt eget kapital		782 691	407 212
Summa eget kapital		46 484 648	46 250 605
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	18 622 500	19 308 000
Leverantörsskulder		145 703	165 450
Skatteskulder		21 619	29 608
Övriga skulder		424 485	367 733
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	464 623	492 021
Summa kortfristiga skulder		19 678 930	20 362 812
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		66 163 578	66 613 417
Ej bokfört resultat		0	0

Handwritten signatures and initials, including "BRF", "Ekoxen", and "80".

d

NOTER

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar

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

Tillämpade avskrivningstider:

Vad	Längd
Stomme grund	200 år
Stomkomponent och innerväggar	150 år
Föreningsbildning	150 år
Pantbrev	150 år
Lagfart	150 år
Avloppsstammar (horisontella)	60 år
Avloppsstammar (lodräta)	50 år
Värmesystem	50 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Stammar (bottanplatta)	50 år
Ventilation*	50 år
Vattenstammar	40 år
El	40 år
Köksinredning	30 år
Yttertak	40 år
Hissar**	40 år
Bergvärme	25 år
Styr och övervakning	20 år
Restpost	50 år
Stenläggning m.m.	15 år
Lokalförbättringar	10 år

*Ventilation justerad ner mot SABOs riktvärden på grund av självdrag-system i huset. Resultatet likvärdigt med SABOs riktvärden för 49 år gamla hus.

**Uppjusterad från SABOs 25 år då hissarna redan nu hållit betydligt längre än så.

NOT 2 ÅRSavgIFTER OCH HYRESINTÄKTER

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	1 958 529	1 939 218
Hyror bostäder	329 502	303 354
Hyror lokal	856 560	873 595
Hyror garage	138 138	112 612
Fastighetsskatt	26 316	26 305
Kabel-TV och bredbandsavgift	143 046	143 376
Uteblivna hyror, lokaler	-63 642	-109 747
	3 388 449	3 288 713

NOT 3 DRIFTSKOSTNADER

	2021	2020
Fastighetsskötsel	6 956	18 361
Trädgårdsskötsel	34 665	64 207
Städning	95 074	98 463
Reparationer	445 973	174 821
Underhåll	121 326	482 775
Besiktningsskostnader	4 999	2 700
Fastighetsel	94 864	92 959
Bergvärme el	119 712	109 689
Fjärrvärme	336 121	77 844
Eldningsolja	-15 644	348 896
Vatten och avlopp	72 537	56 583
Sophämtning och renhållning	51 711	20 523
Kabel-TV och internet	111 016	88 648
Inköp material och varor	21 289	27 460
Fastighetsförsäkring	57 380	46 036
Kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna	15 787	18 938
Fastighetsavgift, kommunal	78 786	77 166
Fastighetsskatt, statlig	75 400	75 400
Justering skatt föregående år	15 622	-15 622
Serviceavtal	36 184	47 171
	1 779 758	1 913 018

NOT 4 FASTIGHETSADMINISTRATION

	2021	2020
Revisionsarvode	16 858	31 492
Ekonomisk förvaltning	53 798	55 894
Teknisk förvaltning	14 214	13 685
Övriga beställda tjänster	27 266	118 537
Konsultkostnader övriga	0	111 497
Projektleddning	4 076	0
Serviceavgift, Fastighetsägarna	700	864
Bankkostnader	4 432	4 522
Mäklrarvode lokaler	0	27 000
Konstaterade hyres-/avgiftsförluster	0	64 026
Övrigt	69 696	56 587
	191 040	484 104

NOT 5 BYGGNADER OCH MARK

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	65 231 003	64 139 196
Nyanskaffning	382 376	1 091 807
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	65 613 379	65 231 003
Ingående avskrivningar	-4 896 424	-4 066 148
Årets avskrivningar	-1 161 610	-830 276
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 058 034	-4 896 424
Utgående redovisat värde	59 555 345	60 334 579
Taxeringsvärden byggnader	45 844 000	45 844 000
Taxeringsvärden mark	57 696 000	57 696 000
	103 540 000	103 540 000

NOT 6 INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	375 299	375 299
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	375 299	375 299
Ingående avskrivningar	-323 210	-313 740
Årets avskrivningar	-9 470	-9 470
Utgående ackumulerade avskrivningar	-332 680	-323 210
Utgående redovisat värde	42 619	52 089

NOT 7 ÖVRIGA FORDRINGAR

	2021-12-31	2020-12-31
Fordran skattekonto	62 794	7 800
Kassaförskott	0	3 894
	62 794	11 694

NOT 8 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalad försäkring	64 238	60 319
Övriga förutbetalda kostnader	28 784	21 802
	93 022	82 121

[Handwritten signatures and initials]

[Handwritten mark]

NOT 9 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Nedan framgår fördelning av kortfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Stadshypotek	0,510	2022-05-30	5 850 000	5 910 000
Stadshypotek	0,400	2022-06-29	5 000 000	5 600 000
Stadshypotek	0,400	2022-07-29	6 982 500	7 000 000
Stadshypotek	0,410	2022-09-28	790 000	798 000
			18 622 500	19 308 000
Amortering av kortfristig skuld			685 500	660 000

Om fem år beräknas skuld till kreditinstitut uppgå till 15,2 Mkr.

NOT 10 STÄLLDA SÄKERHETER

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	28 300 000	28 300 000
	28 300 000	28 300 000

NOT 11 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

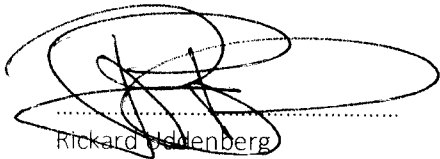
	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna styrelsearvoden inklusive sociala avgifter	149 333	149 333
Upplupna räntekostnader	13 413	14 082
Förutbetalda avgifter och hyror	203 212	244 629
Övriga poster	98 664	83 976
	464 622	492 020

d

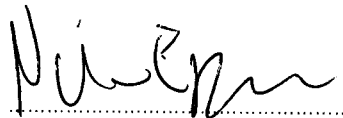
[Handwritten signatures and initials]

SIGNATURER

Stockholm 2022-06-15



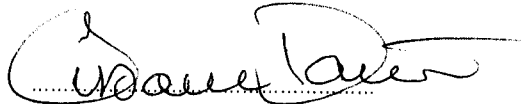
Rickard Hedenberg
Ordförande



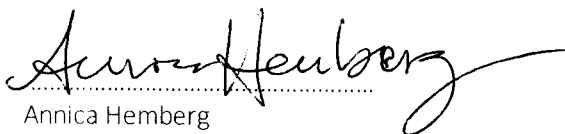
Niklas Engdahl
Ledamot



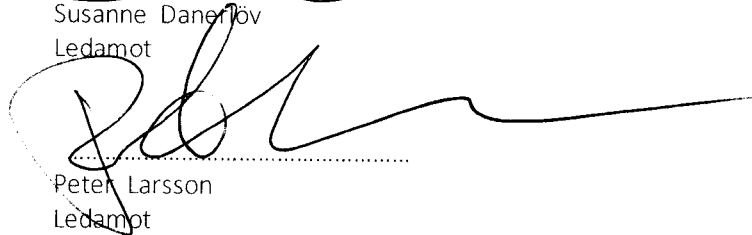
Birgitta Kahlström
Ledamot



Susanne Danerlöv
Ledamot

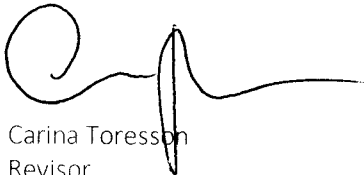


Annica Hemberg
Ledamot



Peter Larsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-06-20



Carina Toresson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Ekoxen för räkenskapsåret 2021.

Enligt min 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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Ekoxen för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

d

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 förlöpande 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i 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.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och

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

Stockholm den 20 /6 2022



Carina Toresson