

Årsredovisning
för
Brf Ekbacken i Högdalen
769615-1393

Räkenskapsåret

2015

Styrelsen för Brf Ekbacken i Högdalen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 2015-10-06.

Föreningens fastighet och tomträtt

Föreningen innehar fastigheten Kantjärnet 5 i Stockholm kommun. Fastigheten är upplåten med tomträtt. Tomträttsavgälden är oförändrad till och med 2016-12-31 och uppgår till 489 tkr/år.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus med totalt 66 bostadsrätter. Den totala boytan är 5 067 kvm. Föreningen disponerar 46 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

6 st 1 rum och kök
20 st 2 rum och kök
18 st 3 rum och kök
22 st 4 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Moderna Försäkringar. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg. Föreningen har en byggförsäkring hos Gar-Bo Försäkrings AB som gäller till och med 2018-07-31.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

År 2014-2018 belastas fastigheten med halv fastighetsavgift och från och med år 2019 med full fastighetsavgift. Fastighetsavgiften för 2015 uppgick till 41 tkr.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 84 200 tkr, varav byggnadsvärdet är 64 000 tkr och markvärde 20 200 tkr. Värdeår är 2008.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Mälardalens Bostadsrättsförvaltning AB från och med 2016-01-01. Under 2015 har föreningen haft avtal med Fastum UBC Förvaltning AB.

RF

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning med Energibevakning AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket 2008-06-27.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till fond för yttre underhåll görs årligen enligt underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 12.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2015-04-28 haft följande sammansättning:

Ledamöter:

Niklas Björklund	Ordförande
Raoul Kalén	Sekreterare
Lage Hellberg	Kassör
Kirsten Nyberg	
Britt Hübner	
Håkan Gullberg	
Claes Myrenäs	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 14 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Moderna Försäkringar.

Revisorer

Borevision, ordinarie

Borevision, suppleant

Valberedning

Ann-Marie Hellberg, sammankallade

Daniel Seco *MS*

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Styrelsen har beslutat att årsavgiften för 2016 ska vara oförändrad.

Föreningens nya stadgar blev antagna på ordinarie föreningsstämma 2015-04-28 och en extra stämma 2015-09-01.

Föreningen har skrivit på ett treårigt avtal med Ownit om gruppanslutning för bredband för hela huset med start 2016-11-01. Kostnaden är budgeterad år 2016.

Uthyrning av lokal på plan två under 27 nätter genererade en intäkt om kronor 4 050:-

Per den 2015-12-31 var alla 36 heltids-p-platserna uthyrda. Ingen av kväll-, natt- och helg-p-platserna var uthyrda. 12 av 15 förråd på plan ett var uthyrda och alla förråden på plan två var uthyrda.

Ytterligare fyra balkonger blev under året inglasade. Det finns ett generellt bygglov som gäller i fem år.

Föreningen har under åren haft en del problem med inträngande fukt i lägenheterna. Under hösten genomförde en specialist på området en inspektion av samtliga lägenheter utom en, för att se om fler lägenheter, utöver de styrelsen känner till, hade fuktproblem.

Föreningen har tecknat ett nytt avtal om ekonomisk förvaltning med Mälardalens Bostadsrättsförvaltning (MBF) från och med 2016-01-01.

Leverantör av nycklar är Bergs Lås som ligger i Rågsveds centrum. <http://www.bergslas.se/>

Föreningen är återigen en medlem i intresseorganisationen www.bostadsratterna.se.

Styrelsen tog beslut om att anlita parkeringsbolaget Q-Park för uthyrning av parkeringsplatserna med start år 2016.

Styrelsen har börjat undersöka möjligheten att installera bergvärme för att på sikt minska uppvärmningskostnaderna.

Fastighetens tekniska status

Fastighetens underhållsbehov är ännu inte så stort. Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till 215 000 kr för den närmaste 10-årsperioden.

Under 2015 har entrédörrarna ytbehandlats.

En obligatorisk ventilationskontroll OVK genomfördes under slutet av året utan ett godkänt resultat. Arbetet med att åtgärda det som inte blev godkänt pågår.

Föreningens ekonomi

Föreningen tillämpar Bokföringsnämndens allmänna råd för mindre ekonomiska föreningar om linjär avskrivning av fastigheten. Till följd av detta uppvisar föreningen ett negativt resultat 2015. Resultat exklusive avskrivningar uppgår till 1 263 tkr.



<u>Förändring av likvida medel</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Årsavgifter	4 199 496	4 178 734
Hyror och övriga intäkter	222 290	180 664
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	-3 158 888	-3 331 186
Likvida medel från den löpande verksamheten	1 262 898	1 028 212
 Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar	 40 906	 -148 733
Årets amorteringar	-607 872	-127 872
Investeringar	0	-60 000
<u>Förändring likvida medel</u>	<u>695 932</u>	<u>691 609</u>
Likvida medel vid årets början	1 485 027	793 418
Likvida medel vid årets slut	2 180 959	1 485 027

Föreningen har ett positivt kassaflöde, dvs inbetalningar från föreningens medlemmar är större än föreningens utbetalningar. Ett positivt kassaflöde är en grundläggande förutsättning för en sund ekonomi i föreningen.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 93 (94) medlemmar. Under året har 10 medlemmar utträtt och 9 medlemmar tillträtt i föreningen. Under året har 7 (10) överlåtelser skett. En medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning (tkr)	4 416,7	4 352,3	4 315,5	4 262,0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-181,2	-415,9	-198,6	233,1
Resultat exkl avskrivningar (tkr)	1 263	1 028	-45	380
Soliditet (%)	64,11	63,90	63,91	63,90
Fastighetslån/kvm (kr)	9 907	10 027	10 052	10 078
Fastighetens belåningsgrad (%)	35,39	35,62	35,55	35,56
Skuldränta (%)	2,41	2,59	4,77	4,20
Årsavgift/kvm (kr)	829	825	815	802

mp

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Fastighetslån/kvm

Föreningens fastighetslån i förhållande till boyta.

Fastighetens belåningsgrad

Föreningens fastighetslån i förhållande till balansomslutning.

Skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till fastighetslån.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-973 885
årets förlust	-181 213
	-1 155 098
behandlas så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	284 500
i ny räkning överföres	-1 439 598
	-1 155 098

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

MP

Resultaträkning	Not	2015-01-01	2014-01-01
	1	-2015-12-31	-2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 416 715	4 352 348
Övriga rörelseintäkter		61 896	7 050
Summa rörelseintäkter		4 478 611	4 359 398
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 736 323	-1 869 492
Övriga externa kostnader	4	-218 017	-230 117
Styrelsearvoden och sociala kostnader	5	-36 110	-20 077
Avskrivningar	6, 7	-1 444 110	-1 444 110
Summa rörelsekostnader		-3 434 560	-3 563 797
Rörelseresultat		1 044 051	795 601
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 121	1 572
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 227 385	-1 213 072
Summa finansiella poster		-1 225 264	-1 211 500
Resultat efter finansiella poster		-181 213	-415 898
Årets resultat		-181 213	-415 898

MP

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
	1		

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	6	139 337 387	140 777 797
Inventarier, verktyg och installationer	7	3 700	7 400
Summa materiella anläggningstillgångar		139 341 087	140 785 197

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	28 500	28 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		28 500	28 500
Summa anläggningstillgångar		139 369 587	140 813 697

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		52 943	86 734
Övriga fordringar	9	1 779 964	1 484 829
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	152 779	180 747
Summa kortfristiga fordringar		1 985 686	1 752 310

Kassa och bank

Kassa och bank		509 066	66 760
Summa kassa och bank		509 066	66 760
Summa omsättningstillgångar		2 494 752	1 819 070

SUMMA TILLGÅNGAR		141 864 339	142 632 767
-------------------------	--	--------------------	--------------------

KVP

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
	1		

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		91 440 568	91 440 568
Fond för yttre underhåll		669 500	531 000
Summa bundet eget kapital		92 110 068	91 971 568
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-973 885	-419 486
Årets resultat		-181 213	-415 898
Summa ansamlad förlust		-1 155 098	-835 384
Summa eget kapital		90 954 970	91 136 184
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	49 592 264	50 680 108
Summa långfristiga skulder		49 592 264	50 680 108
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	607 872	127 900
Leverantörsskulder		70 929	121 143
Skatteskulder		81 114	40 128
Övriga skulder		396	759
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	556 794	526 545
Summa kortfristiga skulder		1 317 105	816 475
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		141 864 339	142 632 767

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter	51 561 000	51 561 000
---------------------------	------------	------------

Ansvarsförbindelser	Inga	Inga <i>MP</i>
----------------------------	------	----------------

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar* (K2).

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad och tomträtt	100 år
Tillbyggnad	20 år
Inventarier	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2015	2014
Årsavgifter	4 199 496	4 178 734
Hyror parkeringsplatser	144 785	124 925
Hyror förråd	72 434	48 689
	4 416 715	4 352 348

Not 3 Driftskostnader

	2015	2014
Fastighetsskötsel	36 841	34 393
Trädgårdsskötsel	76 808	35 037
Städning	61 686	55 954
Hyra av entrémattor	6 651	6 493
Snöröjning/sandning	43 092	45 680
Hisskostnader	92 426	37 054
Reparationer och underhåll	93 796	330 600
El	46 122	53 077
Värme	426 501	424 063
Vatten och avlopp	85 706	86 580
Avfallshantering	109 769	103 952
Försäkringskostnader	73 058	69 629
Tomträttsavgäld	488 900	488 900
Kabel-tv	908	32 560
Förbrukningsmaterial	28 323	25 392
OVK besiktning	24 750	0
Kommunal fastighetsavgift	40 986	40 128
	1 736 323	1 869 492

MP

Not 4 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Porto	3 935	5 146
Föreningsgemensamma kostnader	16 030	12 000
Revisionsarvode	19 587	19 712
Ekonomisk förvaltning	101 503	92 688
Bankkostnader	2 505	2 500
Övriga poster	21 006	26 635
Övriga externa tjänster	53 451	71 436
	218 017	230 117

Not 5 Styrelsearvoden och sociala kostnader

	2015	2014
Styrelsearvoden	28 348	16 000
Sociala avgifter	7 762	4 077
	36 110	20 077

Not 6 Byggnad och tomträtt

	2015	2014
Ingående anskaffningsvärden	142 901 000	142 841 000
Ombyggnad	0	60 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	142 901 000	142 901 000
Ingående avskrivningar	-2 123 203	-682 793
Årets avskrivningar	-1 440 410	-1 440 410
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 563 613	-2 123 203
Utgående redovisat värde	139 337 387	140 777 797
Taxeringsvärden byggnader	64 000 000	64 000 000
Taxeringsvärden mark	20 200 000	20 200 000
	84 200 000	84 200 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2015	2014
Ingående anskaffningsvärden	18 500	18 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 500	18 500
Ingående avskrivningar	-11 100	-7 400
Årets avskrivningar	-3 700	-3 700
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 800	-11 100
Utgående redovisat värde	3 700	7 400

mp

Not 8 Långfristiga värdepappersinnehav

	2015-12-31	2014-12-31
15 aktier i Fastum UBC Ekonomisk Förvaltning AB; 556730-0883	28 500	28 500
	28 500	28 500

Not 9 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Skattekonto	108 071	66 561
Avräkningskonto förvaltare	1 671 893	1 418 268
	1 779 964	1 484 829

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsförsäkring	24 760	23 539
Tomträtt	122 225	122 225
Övriga tjänster	5 794	5 741
Snöröjning	0	4 470
Ekonomisk förvaltning	0	24 772
	152 779	180 747

Not 11 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	91 370 000	70 568	531 000	-419 486	-415 898
Disposition av föregående års resultat:			138 500	-554 398	415 898
Årets resultat					-181 213
Belopp vid årets utgång	91 370 000	70 568	669 500	-973 884	-181 213

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Stadshypotek 742011	2,29	2017-04-30	12 500 000	12 500 000
Stadshypotek 742012	2,78	2019-04-30	12 605 636	12 733 508
Stadshypotek 646322	2,81	2018-04-30	12 307 250	12 787 250
Stadshypotek 742021	fn 1,6	3 mån ränta	12 787 250	12 787 250
Avgår kortfristig del av lån			-607 872	-127 900
			49 592 264	50 680 108

Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år 2 431 488 kronor.
Förfaller till betalning senare än fem år 47 160 776 kronor.
För lån med 3-mån ränta anges ränta per 31/12.

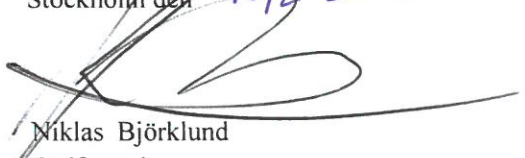
mp

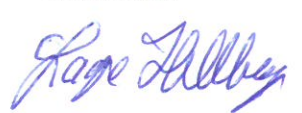
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Räntekostnader	34 100	23 444
Styrelsearvoden	25 000	16 000
Sociala avgifter	7 855	5 000
Förutbetalda avgifter och hyror	383 256	324 959
Vatten	0	5 222
El	13 923	13 911
Snöröjning	3 225	6 437
Värme	62 341	71 235
Fastighetsskötsel	2 999	2 993
Städning	4 595	4 594
Reparationer	0	33 750
Revisionsarvode	19 500	19 000
	556 794	526 545

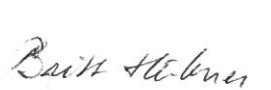
Stockholm den

10/2 2016


Niklas Björklund
Ordförande


Lage Hellberg


Håkan Gullberg

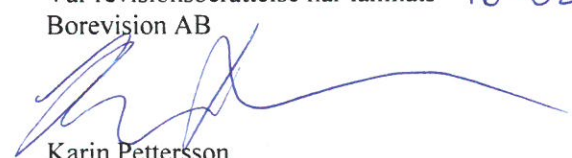

Britt Hübner


Claes Myrenäs


Raoul Kalén


Kirsten Nyberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 16-02-24
Borevision AB


Karin Pettersson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ekbacken i Högdalen org. nr. 769615-1393

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ekbacken i Högdalen för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

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

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

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

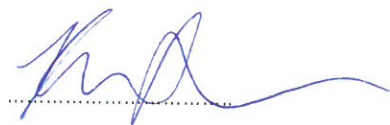
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

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

Uttalanden

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

Stockholm den 24/2 2014



Karin Pettersson
BoRevision AB