

Årsredovisning för

# Brf Ekoxen

769604-8953

Räkenskapsåret  
2014-01-01 - 2014-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	2-10
Resultaträkning	11
Balansräkning	12-13
Kassaflödesanalys	14
Noter	15-17
Underskrifter	17

*Handwritten signature in blue ink: "M N usg SH"*

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ekoxen (769604-8953) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014 (2014-01-01 - 2014-12-31), vilket är föreningens trettonde hela verksamhetsår.

Föregående år inom parentes, om inget annat anges.

## 1 Föreningsinformation

---

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 24 oktober 2001, och är en äkta bostadsrättsförening. Fastigheterna Ekhagen 2-5 förvärvades av Alecta Pensionsförsäkring den 15 november 2001. Köpeskillingen var 56 000 000 kr.

Gällande stadgar och ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 1999-10-05, vilka inte är förändrade sedan dess.

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna: Ekhagen 2-5, Stockholms kommun.  
(en sammanhängande byggnad)

Vid överlåtelser debiterar föreningen köparen en överlåtelseavgift om 2,5 % av gällande basbelopp. Vid pantsättning debiteras en pantsättningsavgift om 1,0 % på gällande basbelopp.

### 1.1 Verksamhetsberättelse

---

Ordinarie föreningsstämma hölls 21 maj i Ekhagsstugan.

Styrelsen har haft 11 (13) stycken protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Styrelsen har under året fortsatt anlitat fastighetskonsulten Leif Åbom, som varit styrelsen behjälplig med den löpande driften och underhållet av fastigheten.

*Väsentliga händelser under året är*

- Två städdagar, höst och vår.
- Internt arbete för bättre ekonomisk översikt för bland annat flerårsanalyser.
- Påbörjat byte av belysning i trappuppgångarna, Ekhagsvägen 4
- Försäljning av en hyreslägenhet.

*Kommersiella lokaler*

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

- Polyamp AB
- Salong Zilola
- Rasmusons Matbyrå AB
- Sun Off (hyr ut i andra hand)
- Money Penny AB

*Am NE mig SH le*

Föreningens största lokal, är sedan februari 2015 uthyrd till The Denim Grocery AB, varvid full beläggning uppnåtts.

## 1.2 Sammansättning av styrelse mm \_\_\_\_\_

Styrelsen är ansvarsförsäkrad i Länsförsäkringar.

### *Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma, den 21 maj 2014*

<b>Ordinare</b>	<b>Roll</b>	<b>Suppleanter</b>
Niklas Engdahl	Ordförande	Marianne Åström
Ebba Barrett Bandh	Kassör	Anders Björk
Rickard Ek	Sekreterare	
Charlotta Linse	Ledamot	

### *Styrelsen från ordinarie föreningsstämma, konstitutionerande möte 10 juni 2014*

<b>Ordinare</b>	<b>Roll</b>	<b>Suppleanter</b>
Rickard Uddenberg	Ordförande	Brigitta Kahlström
Simon Hohn	Kassör	Olle Högdahl
Niklas Engdahl	Sekreterare	
Marianne Åström	Ledamot	
Roger Andersson	Ledamot	

### *Firmatecknare*

Firman tecknas av styrelsen

Firman tecknas av två i förening av ledamöterna

### *Valberedning*

I respektive uppgång finns:

Hugo Teh Ahlén

Inger Ericsson

Charlotta Linse

Jonas Olsson

### *Revisor*

Christer Söderlind

Bäcklund & Partners Revision KB

### *Ekonomisk förvaltning*

Nadja Svanbäck

Brain Accounting AB

## 1.3 Överlåtelse och upplåtelse \_\_\_\_\_

Under året har 9 överlåtelse (4) skett, samt 1 upplåtelse (0) där en hyresrätt övergått till bostadsrätt.

*Handwritten signatures in blue ink: AME, [unclear], JH, [unclear]*

## 2 Fastigheten

---

Fastigheterna består av ett flerbostadshus med källare och tre våningsplan lägenheter, delvis även med lokaler i markplan. Byggnaden är ursprungligen uppförd år 1935 – 1937 och består av 54 lägenheter, 6 lokaler med tillhörande garage och lager, samt 5 garageplatser.

### *Momsregistrerad*

Föreningens lokaler är frivilligt momsregistrerad, vilket innebär att våra kommersiella lokaler momspliktiga.

### *K-märkt*

Området Ekhagen och därmed även byggnaden är K-märkt med klassningen grön, vilket innebär citat: "Fastighet med bebyggelse som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.". Detta innebär främst att förändringar på huskroppen är begränsade.

### *Skick, planerade åtgärder mm*

Styrelsen bedömer att fastigheten, med de över åren genomförda åtgärderna, är i bra skick. Inplanerade underhållsarbeten för 2015 är:

- Planteringar och underhåll av utemiljön på baksidan, som föreningen disponerar av kommunen.
- Successivt byte av belysningen i trapphusen.
- Uppgradering av styr- och reglersystem för värmeanläggningen.
- En långsiktig underhållsplan.
- Byte av cirkulationspump för värmen. (Klar)

Följande är redan genomförda under 2015:

- OVK-besiktning med godkänt resultat, dock med åtgärdspunkter på enskilda lägenheter.
- Besiktning av oljetank med godkänt resultat.

## 2.2 Siffror, lägenhetsfördelning, ytor mm

---

Total fastighetsyta är ca 3527 kvm, varav boyta är ca 2988 kvm och lokaler 539 kvm.

### *Fördelningen av lokaler och dess ytor*

Hysesrätter	6 st (10%)	306 kvm (9%)
Bostadsrätter	48 st (80%)	2 682 kvm (76%)
<i>delsumma</i>	54 st	2 988 kvm
Lokaler	6 st (10%)	539 kvm (15%)
<i>Summa</i>	60 st (100%)	3 537 kvm (100%)

### *Fördelningen av lägenheter och dess ytor*

Ettor	22 st (41%)	705 kvm (25%)
Tvåor	17 st (31%)	1 065 kvm (36%)
Treor	13 st (24%)	1 042 kvm (35%)
Fyror	2 st (4%)	176 kvm (6%)
<i>Summa</i>	54 st (100%)	2 988 kvm (100%)

*Handwritten signature in blue ink.*



## 2.3 Teknisk status mm

---

En enklare underhållsplan från 2012 finns för 5 år framöver. Den behöver utvecklas för att ge bättre vägledning om fastighetens tekniska status.

## 2.3 Tidigare väsentliga händelser

---

- Indragning av fiberbroadband (2012/2013)
- Stamspolning (2012)
- Ommålning av yttertak (2011)
- Ommålning av balkonger och fönster (framsidan/baksidan) (2007/2008)
- Dränering av baksidan av huset (2008)
- Dränering av framsidan på 4:ans huskropp (2007)
- Nya maskiner i 6:ans tvättstuga (2007)
- Installation bergvärme (2005)
- Stamspolning (2004)
- Nya maskiner i 10:ans tvättstuga (2003)
- Ny plåt på yttertaken (1992)
- Omputsning fasad (1992)
- Renovering balkonger och fönster (1992)
- Nya vatten- och avloppsstammar (1992)
- Nya el och elstammar (1992)

## 3 Ekonomi

---

Kostnaderna för reparation och underhåll har under året legat på en relativt låg nivå då inga större investeringar har gjorts, kr 243 883 kr (502 981 kr).

### Taxeringsvärde mm

Taxeringsvärdet på fastigheten för 2014 är 74 306 000 kr, varav mark 32 848 000 kr och byggnad 41 458 000 kr.

## 3.1 Förenklad fördelning intäkter och kostnader

---

### Intäkter

	2014		2013	
Årsavgifter	1 608 TKR	57%	1 594 TKR	57%
Lokaler <sup>1</sup>	547 TKR	20%	561 TKR	20%
Hysesintäkter	465 TKR	17%	553 TKR	20%
Bredband	132 TKR	5%	96 TKR	3%
Garage	50 TKR	2%	50 TKR	2%

---

<sup>1</sup> Hysesintäkter för lokaler både momspliktiga och icke, samt fastighetsskatt.

*Handwritten signatures in blue ink.*

## Kostnader

	2014		2013	
<b>Driftkostnader</b>	<b>951 TKR</b>	<b>45%</b>	<b>1 208 TKR</b>	<b>54%</b>
- varav olja	206 TKR	10% (22%)	553 TKR	25% (46%)
- varav bergvärmeel	176 TKR	8% (19%)	254 TKR	11% (21%)
- varav fastighetel	151 TKR	7% (16%)	0 TKR	0% (0%)
- varav fastighetskatt	118 TKR	6% (12%)	118 TKR	5% (10%)
<b>Avskrivningar</b>	<b>508 TKR</b>	<b>24%</b>	<b>155 TKR</b>	<b>7%</b>
<b>Förvaltningskostnader</b>	<b>226 TKR</b>	<b>11%</b>	<b>217 TKR</b>	<b>10%</b>
- varav ekon. förvalt. <sup>2</sup>	96 TKR	5% (43%)	99 TKR	5% (44%)
- varav arvoden <sup>3</sup>	53 TKR	3% (24%)	51 TKR	2% (23%)
<b>Fastighetsskötsel</b>	<b>182 TKR</b>	<b>9%</b>	<b>153 TKR</b>	<b>7%</b>
- varav städning	83 TKR	4% (46%)	73 TRK	3% (48%)
- varav fastigh. sköt.	62 TKR	3% (34%)	61 TKR	3% (40%)
<b>Reparationer</b>	<b>166 TKR</b>	<b>8%</b>	<b>300 TKR</b>	<b>13%</b>
<b>Underhåll</b>	<b>78 TKR</b>	<b>4%</b>	<b>203 TKR</b>	<b>8%</b>

Procentbeloppet är andel av de totala kostnaderna.

Procentbeloppet inom paratens, är andelen av respektive fetstilade kostnadspost.

### 3.2 Flerårsjämförelse / nyckeltal

Siffrorna är kronor per kvadratmeter yta för bostadsrättslägenheter. Syftet är att ge en transparent bild av medlemsavgifternas risk och andel i de olika kostnaderna, och är beräknade på nuvarande totala bostadsrättsytan om 2682 kvm. (Vilket är något missvisande för bl.a lånen då det ingår amorteringar till följd av försäljningar av hyresrätter i föreningen.)

Jämförelsetal (kr/kvm)	2014	2013	2012	2011	2010	2009
<b>Lån</b>	7 532	8 688	8 725	8 725	8 837	8 949
<b>Ränta</b>	225	270	276	284	240	242
<b>Värme &amp; EI<sup>4</sup></b>	199	301	270	269	286	234
- varav olja	77	206	194	185	189	149
- varav fastighetsel <sup>5</sup>	56	39	32	65	97	85
- varav bergvärmeel <sup>6</sup>	66	56	44	19	0	0
<b>Reparationer &amp; Underhåll</b>	91	188	95	210	78	106

<sup>2</sup> Kameral förvaltning inkl extra debiteringar.

<sup>3</sup> Styrelsearvoden, revisorsarvoden och social avgifter.

<sup>4</sup> Pga värmesystemets uppbyggnad är det svårt att exakt särskilja siffrorna.

<sup>5</sup> På fastighetselen går hissar, trapphus, tvättstugor, elpatron för tappvarmvatten 10kW, styr och regler till hela värmesystemet, pumpar etc.

<sup>6</sup> Bergvärmepumpen har egen elmatning sedan 2011, men har tidigare ingått i fastighetselen.

- varav reparationer	62	112	92	202	55	68
- varav underhåll	29	76	3	9	23	38
<b>Hysesintäkter</b> <sup>7</sup>	<b>380</b>	<b>418</b>	<b>410</b>	<b>390</b>	<b>380</b>	<b>378</b>
<b>Amorteringar</b>	<b>1 230</b>	<b>37</b>	<b>0</b>	<b>112</b>	<b>112</b>	<b>112</b>

### 3.3 Avtal med leverantörer

Bredband	Ownit Bredband AB
Bergvärme/undercentral	Enstar AB
Ekonomisk förvaltning	Brain Accounting AB
Lägenhetsförteckning	Brain Accounting AB
Fastighetsförvaltning	Fastighetsförv. Konsult FF16K
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar Stockholm
Hisservice	Hiss- & Elteknik AB <sup>8</sup>
Kabel-TV	ComHem AB
Sophämtning	Trafikkontoret, avd avfall
Städning	Maries Puts & Städ AB
Vatten	Stockholm Vatten
Tvättstugor	Entema AB

### 3.4 Föreningens lån och räntekostner

Föreningen har under året gjort amorteringar om totalt 3 300 000 kr (100 000 kr). Detta har föreningen kunnat tack vare att en tidigare hyresrätt upplåtits som bostadsrätt. Lånen har därmed minskat till 6 760 kr/kvm (7 798 kr/kvm) räknat på bostadsrättsyta.

Räntekostnaderna minskade till 603 441 kr (723 534 kr)

Kostnaderna för lånen kommer att minska marginellt. Stora delar är låsta på längre tider. De amorteringar som kan bli aktuella under 2015, kommer bara minska det lån som är rörligt och med lägst ränta, det vill säga det, som påverkar räntekostnaderna minst.

	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
<b>Snittränta %</b>	3,000 %	3,105 %	3,168 %	3,266 %	2,712 %	2,705 %
<b>Tot. lån MKR</b>	20,2	23,3	23,4	23,4	23,7	24,0
<b>Räntekost TKR</b>	604	724	740	763	643	649

<sup>7</sup> Hysesintäkter är inkl. hyresrätter, kommersiella lokaler och garage.

<sup>8</sup> Från och med 2015-04-01

<sup>9</sup> Från och med 2015-01-01



Per 2014-12-31 hade föreningen följande lån hos Swedbank Hypotek AB

Belopp kr	Ränta	Omsättningsdag
7 200 000	1,242%	rörligt
6 000 000	2.990%	2016-03-24
7 000 000	3.420%	2018-04-25

### 3.5 Avskrivningar och avsättningar till yttre fond \_\_\_\_\_

Avskrivningar är gjorda enligt ny redovisningsred per 2014. Föreningen har valt att redovisa enligt de förenklade K2-reglerna med linjär avskrivning. Detta har medfört en höjning, som bättre avspeglar relevant slitage och förbrukning.

#### Avskrivningslängd

	<u>Anskaffningsår</u>	<u>Avskrivningslängd</u>
Fastigheten -01	2001	100 år (100 år prog)
Bergvärme -05	2005	25 år (50 år)
Dräneringspump -07	2007	10 år (10 år)
Tvättstuga -07	2007	10 år (10 år)

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

### 3.6 Kassalikviditet och soliditet \_\_\_\_\_

Kassalikviditeten, som beskriver betalningsförmågan på kort sikt, utgörs av omsättningstillgångar exklusive varulager i relation till kortfristiga skulder. Den 31 december uppgick omsättningstillgångarna exklusive varulager till 1 420 116 kr (1 164 089 kr), medan de kortfristiga skulderna uppgick till 605 661 kr (718 699 kr). Kassalikviditeten var därmed 2,34 (1,61), vilket innebär att föreningens förmåga att klara de kortsiktiga löpande utbetalningarna är mycket god. Ett vanligt riktmärke för kassalikviditeten är 1.

	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Kassalikviditet	2,34	1,61	2,11	1,33	1,72	2,06
Soliditet	65,0%	59,9%	60,1%	59,8%	59,4%	59,2%

Soliditeten, som beskriver betalningsförmågan på lång sikt, utgörs av det egna kapitalet (våra insatser och upplåtelseavgifter, hur mycket pengar vi avsätter till reparationsfond, samt den balanserade vinsten (vår historiska samlade vinst eller förlust) i relation till det totala kapitalet där även våra lån ingår. Den 31 december uppgick det samlade egna kapitalet till 38 694 151 kr (35 867 051 kr), medan den totala kapitalet (dvs inkl. avsättningar och skulder) uppgick till 59 499 812 kr (59 885 750 kr). Soliditeten var därmed 65,0% (59,9%). Vilket innebär att föreningens förmåga att långsiktigt klara sina underhåll och reparationer är klart godkända. En soliditet på 100% eller över innebär i praktiken skuldfri förening.

Både soliditet och kassalikviditet har sin begränsade nytta i en BRF, endast om dessa är extremt låga. Som alltid måste de sättas i relation till övriga siffror och helheten. Men båda är bra, vilket är en av flera nyckelfaktorer, som perkar på varför avgifterna bör kunna vara oförändrade på både kort och lång sikt.

### 3.7 Resultat \_\_\_\_\_

Årets resultat uppgick till 444 668 kr (-133 574 kr)



### 3.8 Utsikter för kommande år \_\_\_\_\_

#### *Värmekostnaderna (el och bergvärmepumpen)*

Vi förväntar oss förbättrad drift, främst då vi försöker stämma av elförbrukningen månadsvis från Fortum, för att säkra att båda pumparna går för full drift. Detta kommer göra att vi får den effekt som bergvärmepumpen var avsedd att ge.

En ny cirkulationspump kommer också medföra sänkta elkostnader, tack vare byte till pump med varvtalsreglering.

#### *Räntekostnaderna*

Vi kommer under 2015 amortera rejält på våra lån, men effekten kommer vara begränsad på grund av den låga räntan på det rörliga lånet, samt att riksbankens räntekurva<sup>9</sup> inte signalerar några höjningar.

#### *Kostnadsbesparingar*

Vi har gjort ett arbete och samlat alla resultat- och balansrapporter för en flerårsanalys. Detta har gjort att vi kunnat hitta kostnader som vi ämnar se över, och hoppas kunna pressa små och lite större kostnader.

#### *Underhållsplan*

Befintlig underhållsplan är bara 5 år och ej uppdaterad. En ny underhållsplan kommer att göras under 2015.

### 3.9 Disposition av föreningen vinst eller förlust \_\_\_\_\_

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

balanserat resultat	-249 943	(-96 591)
årets resultat	311 027	(133 289)
<b>Totalt</b>	<b>61 084</b>	<b>(-229 880)</b>
disponeras för		
avsättning till fond för yttre underhåll	222 918	(222 918)
lansspråktagande av yttre fond	-77 877	(-202 855)
balanseras i ny räkning	-83 957	(-249 943)
<b>Totalt</b>	<b>61 084</b>	<b>(-229 880)</b>

## 4 Om redovisningen \_\_\_\_\_

### 4.1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer \_\_\_\_\_

Belopp i kr om inget annat anges.

<sup>9</sup> Räntekurvan per 12 februari 2015, <http://www.riksbank.se/sv/Penningpolitik/Prognoser-och-rantebeslut/Aktuell-prognos-for-reporanta-inflation-och-BNP/>

## 4.2 Allmänna redovisningsprinciper

---

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. I de fall det saknas ett allmänt råd från Bokföringsnämnden har i förekommande fall vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer.

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

*Handwritten signature in blue ink: AM Ké my SA K*

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	2 799 902	2 824 125
Övriga rörelseintäkter		6 052	504
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 805 954</b>	<b>2 824 629</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-1 376 578	-1 863 418
Fastighetsadministration	3	-185 734	-178 468
Personalkostnader		-40 740	-39 426
Avskrivningar enligt plan		-288 435	-155 186
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 891 487</b>	<b>-2 236 498</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>914 467</b>	<b>588 131</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-604 176	-723 534
Ränteintäkter och liknande resultatposter		735	2 114
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-603 441</b>	<b>-721 420</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>311 026</b>	<b>-133 289</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>311 026</b>	<b>-133 289</b>





## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	4	58 253 589	58 523 319
Markinventarier	5	12 744	12 744
Inventarier	5	24 667	43 372
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>58 291 000</b>	<b>58 579 435</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>58 291 000</b>	<b>58 579 435</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Varulager, förnödenheter mm</i></b>			
Lager, olja		100 100	140 940
		100 100	140 940
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Övriga fordringar	6	75 962	12 415
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	93 382	88 097
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>169 344</b>	<b>100 512</b>
<b><i>Kassa och bank</i></b>		<b>1 250 772</b>	<b>1 064 862</b>
Kassa och bank		1 250 772	1 064 862
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 250 772</b>	<b>1 064 862</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 520 216</b>	<b>1 306 314</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>59 811 216</b>	<b>59 885 749</b>

AM NE

avg JH K

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

<b>Eget kapital</b>	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		34 648 145	33 793 715
Upplåtelseavgifter		3 642 449	1 669 779
Yttre fond		653 499	633 436
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>38 944 093</b>	<b>36 096 930</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-249 943	-96 591
Årets resultat		311 027	-133 288
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>61 084</b>	<b>-229 879</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>39 005 177</b>	<b>35 867 051</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		20 200 000	23 300 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>20 200 000</b>	<b>23 300 000</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		126 259	255 871
Skatteskulder		-4 180	-4 558
Övriga skulder		88 887	74 388
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	395 073	392 997
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>606 039</b>	<b>718 698</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>59 811 216</b>	<b>59 885 749</b>

AM NB *miss* PA K

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2014-12-31	2013-12-31
<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>
<i>Ansvarsförbindelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
<b>Kassaflödesanalys</b>		
<i>Belopp i kr</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	311 026	-133 289
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	288 435	155 186
	599 461	21 897
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>599 461</b>	<b>21 897</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av varulager	40 840	-50 625
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-68 832	-9 110
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-112 659	199 617
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>458 810</b>	<b>161 779</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upplåten lägenhet	2 827 100	
Amortering av låneskulder	-3 100 000	-100 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-272 900</b>	<b>-100 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>185 910</b>	<b>61 779</b>
Likvida medel vid årets början	1 064 862	1 003 084
Likvida medel vid årets slut	1 250 772	1 064 863

*AMK* *med* *JA* *ll*



## Noter

### Not 1 Nettoomsättning

#### Nettoomsättning

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Årsavgift	1 607 899	1 593 968
Hyra bostäder	465 216	553 713
Hyra lokal	504 138	516 793
Hyra garage	50 112	50 144
Fastighetsskatt	43 223	45 091
Kabel-tv/bredband avgift	131 914	96 937
Hysesförlust	-2 600	-32 521
<b>Summa</b>	<b>2 799 902</b>	<b>2 824 125</b>

### Not 2 Driftkostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Fastighetsskötsel	61 904	60 603
Städning	83 294	73 040
Reparation	166 006	300 126
Underhåll	77 877	202 855
Snöskottning	-	5 644
Besiktningkostnader	11 788	2 246
El	151 334	254 011
Värme	176 240	-
Eldningsolja	205 743	553 155
Vatten och avlopp	78 648	75 242
Sopor renhållning	33 654	39 938
Kabel TV/Internet	117 458	102 642
Inköp material o varor	17 461	8 882
Fastighetsförsäkring	67 498	63 111
Fastighetsskatt	118 778	118 400
Övrigt	8 895	3 523
<b>Summa</b>	<b>1 376 578</b>	<b>1 863 418</b>

### Not 3 Fastighetsadministration

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Revisionsarvode	12 389	11 678
Redovisningstjänster	84 096	84 096
Konsultkostnader W & Ö	12 013	14 474
Konsultkostnader övriga	48 917	15 439
Serviceavgift, Fastighetsägarna	9 166	9 258
Bankkostnader	5 732	5 716
Advokatkostnader	-	27 496
Övrigt	13 421	10 311
	<b>185 734</b>	<b>178 468</b>



#### Not 4 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	59 202 804	59 202 804
	59 202 804	59 202 804
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-679 485	-543 019
-Årets avskrivning enligt plan	-269 730	-136 466
	-949 215	-679 485
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>58 253 589</b>	<b>58 523 319</b>

Taxeringsvärde byggnader:	41 458 000	41 458 000
Taxeringsvärde mark	32 848 000	32 848 000
	74 306 000	74 306 000

#### Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	280 592	280 592
	280 592	280 592
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-224 476	-205 756
-Årets avskrivning enligt plan	-18 705	-18 720
	-243 181	-224 476
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>37 411</b>	<b>56 116</b>

#### Not 6 Övriga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Fordran skattekonto	12 564	12 415
Övrigt	63 398	
	<b>75 962</b>	<b>12 415</b>

#### Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetald försäkring	61 967	56 070
Förutbetald kabel-tv avgift	11 588	11 791
Övriga förutbetalda kostnader	19 827	20 236
	<b>93 382</b>	<b>88 097</b>

*Handwritten signatures in blue ink.*

## Not 8 Eget kapital

	<i>Insatser/ upplåtelseavgifter</i>	<i>Yttre fond</i>	<i>Balanserad resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	35 463 494	633 436	-96 591	-133 289
Insatser	854 430			
Upplåtelseavgifter	1 972 670			
Disposition enligt stämmobeslut				
Yttre fond		222 918	-222 918	
lanspråktagande yttre fond		-202 855	202 855	
Resultat			-133 289	133 289
Årets resultat				311 027
<b>Vid årets slut</b>	<b>38 290 594</b>	<b>653 499</b>	<b>-249 943</b>	<b>311 027</b>

## Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna styrelsearvoden inkl soc.avgifter	47 311	47 311
Upplupen ränta lån	47 105	91 988
Förutbetalda hyror o avgifter	241 988	185 307
Övriga poster	58 669	68 391
	<b>395 073</b>	<b>392 997</b>

## Underskrifter

Stockholm 2015 - 04-28

### Styrelse för Brf Ekoxen



Rickard Uddenberg



Niklas Engdahl



Roger Andersson



Simon Hohn



Marianne Melin Åström

Min revisionsberättelse har avgivits den 4 maj 2015.



Christer Söderlind





## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Ekoxen

Org.nr. 769604-8953

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ekoxen för år 2014.

#### *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 2014 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 om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Ekoxen för år 2014.

### *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 lagen om ekonomiska föreningar.

### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande 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 lagen om ekonomiska föreningar.

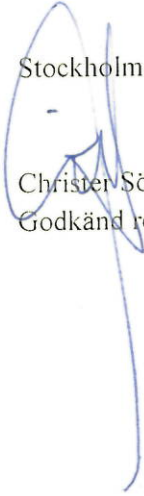
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, 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 förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 4 maj 2015

  
Christer Söderlind  
Godkänd revisor