

# Årsredovisning

för

## Brf Ekebo

769617-3306

Räkenskapsåret

2014





## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i **Brf Ekebo**  
Org.nr. 769617-3306

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ekebo för år 2014-01-01—2014-12-31.

### *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 av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Ekebo för år 2014-01-01—2014-12-31.

### *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 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 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 ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, 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.

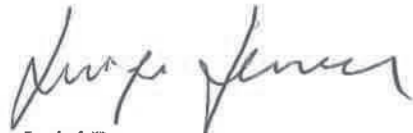
Upplands Väsby 2015-05-20

  
Ulf Johansson  
Godkänd revisor





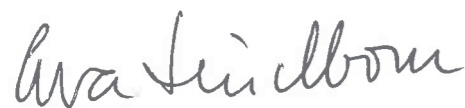
Upplands-Väsby 2015-05-20



Luigi Ferrara

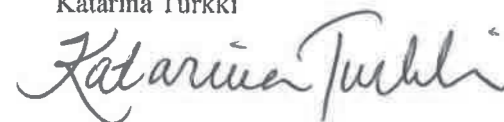


Ann-Kathrin Blomqvist



Eva Lindbom

Katarina Turkki



Min revisionsberättelse har lämnats 2015-05-20



Ulf Johansson  
Godkänd revisor

Susann Vesterlund



Mariann Berggren



Mikael Grip

Styrelsen för Brf Ekebo får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Utöver den lagstadgade informationen i fövaltningsberättelsen nedan har styrelsen upprättat en separat informationskrift, "Verksamhetsberättelse för verksamhetsåret", ämnad att ge fördjupad information om föreningen och föreningens fastighet till medlemmar och andra intressenter.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till utnyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen är ett privatbostadsföretag (s k äkta bostadsrättsförening).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Bostadsrätterna. I försäkringen ingår bostradsrättstillägg och styrelseansvar.

### Medlemsinformation

Vid årets början hade föreningen 101 medlemmar. Under året har 5 lägenheter bytt ägare och 6 medlemmar har därav beviljats utträde och 8 personer beviljats inträde med nytt medlemskap. Vid årets slut uppgår medlemsantalet till 103 medlemmar.

Flerårsöversikt (tkr)	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	4 534	4 378	4 166	3 544
Resultat efter finansiella poster	-679	-258	-856	-1 725
Soliditet (%)	64	63	60	58

SV

SV

Brf Ekebo  
Org.nr 769617-3306

2 (12)

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 041 632
årets förlust	-678 666
	<b>-5 720 298</b>
behandlas så att	
Avsättning till fond för yttre underhåll	181 200
i ny räkning överföres	-5 901 498
	<b>-5 720 298</b>

Avsättning till fond för yttre underhåll skall enligt stadgarna ske med belopp som motsvarar minst 0,3% av taxeringsvärdet.

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

Brf Ekebo  
Org.nr 769617-3306

11 (12)

### Not 13 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	54 249 000	5 915 334	328 800	-4 602 394	-258 039
Upplåtelse bostadsrätt	617 000	878 000			
Disposition av föregående års resultat:			181 200	-439 239	258 039
Årets resultat					-678 666
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>54 866 000</b>	<b>6 793 334</b>	<b>510 000</b>	<b>-5 041 633</b>	<b>-678 666</b>

### Not 14 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Nordea (2013 SBAB)	1,714	2017-10-06	1 379 908	2 387 820
Nordea (2013 SBAB)	1,368	2015-10-13	9 966 515	9 979 701
Nordea (2013 SBAB)	1,56	2017-09-20	9 983 924	9 996 100
Nordea (2013 SBAB)	1,61	2016-06-15	9 000 000	9 000 000
			<b>30 330 347</b>	<b>31 363 621</b>

Kortfristig del av långfristig skuld	300 000	43 484
--------------------------------------	---------	--------

1.500.000 kr förfaller inom 1-5 år. 28.830.347 kr förfaller senare än 5 år.

### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förbetalda avgifter kv 1 2015	347 113	277 879
Revision	20 000	20 000
Styrelsearvoden inkl soc avg	177 417	177 417
Räntor	81 183	0
Värme	171 173	0
El	18 977	0
Sophämtning	7 364	0
Övrigt	1 300	0
	<b>824 527</b>	<b>475 296</b>

SV

SV

Brf Ekebo  
Org.nr 769617-3306

10 (12)

Brf Ekebo  
Org.nr 769617-3306

3 (12)

### Not 10 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	87 226 082	84 987 882
Inköp		2 238 200
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>87 226 082</b>	<b>87 226 082</b>
Ingående avskrivningar	-1 311 478	-842 874
Årets avskrivningar	-751 767	-468 604
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 063 245</b>	<b>-1 311 478</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>85 162 837</b>	<b>85 914 604</b>
Taxeringsvärden byggnader	46 000 000	46 000 000
Taxeringsvärden mark	14 400 000	14 400 000
	<b>60 400 000</b>	<b>60 400 000</b>
Bokfört värde byggnader	69 619 837	70 371 604
Bokfört värde mark	15 543 000	15 543 000
	<b>85 162 837</b>	<b>85 914 604</b>

### Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 638	22 638
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>22 638</b>	<b>22 638</b>
Ingående avskrivningar	-6 468	-3 234
Årets avskrivningar	-3 234	-3 234
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-9 702</b>	<b>-6 468</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>12 936</b>	<b>16 170</b>

### Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Försäkring	32 703	34 445
Com Hem	42 364	14 220
Securitas	9 180	8 820
Bostadrätterna	7 080	0
IL	0	390
	<b>91 327</b>	<b>57 875</b>

### Resultaträkning

Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>		
Årsavgifter och hyror	1 4 534 145	4 377 906
Övriga intäkter	2 25 557	29 463
<b>Summa rörelseintäkter</b>	<b>4 559 702</b>	<b>4 407 369</b>
<b>Rörelsekostnader</b>		
Drifts- och underhållskostnader	3, 4, 5, 6 -3 335 215	-2 722 527
Förvaltnings- och externa kostnader	7 -167 134	-270 147
Styrelsearvoden	8 -213 661	-215 251
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	9 -755 001	-471 838
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-4 471 011</b>	<b>-3 679 763</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>88 691</b>	<b>727 606</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Ränteintäkter	27 105	51 173
Räntekostnader	-794 462	-1 036 818
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-767 357</b>	<b>-985 645</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-678 666</b>	<b>-258 039</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-678 666</b>	<b>-258 039</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-678 666</b>	<b>-258 039</b>

SV

SV

Brf Ekebo  
Org.nr 769617-3306

4 (12)

## Balansräkning

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

	Not	2014-12-31	2013-12-31
Byggnader och mark	10	85 162 837	85 914 604
Inventarier, verktyg och installationer	11	12 936	16 170
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>85 175 773</b>	<b>85 930 774</b>

#### Summa anläggningstillgångar

85 175 773 85 930 774

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		39 211	39 600
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	91 327	57 875
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>130 538</b>	<b>97 475</b>

##### Kassa och bank

Kassa och bank		2 793 829	1 710 338
----------------	--	-----------	-----------

#### Summa omsättningstillgångar

2 924 367 1 807 813

### SUMMA TILLGÅNGAR

88 100 140 87 738 587

Brf Ekebo  
Org.nr 769617-3306

9 (12)

## Not 7 Administrations, förvaltnings och övriga kostnader

	2014	2013
Revisionsarvode	26 625	28 125
Ekonomisk förvaltning	85 924	82 916
Övriga förvaltningskostnader	700	97 500
Bankkostnader	6 456	4 862
Tele och post	2 344	3 796
Kostnader för stämma	6 184	5 280
Föreningsavgifter	8 603	8 442
Bidrag och gåvor	1 300	0
Övriga kostnader	7 286	9 156
Pant och överlåtelse	21 322	25 513
Juridiska åtgärder	0	4 375
Kostnader för styrelsemöten	390	182
<b>167 134</b>	<b>270 147</b>	

## Not 8 Styrelsearvoden

	2014	2013
Styrelsearvode	165 000	165 000
Sociala avgifter	48 661	50 251
<b>213 661</b>	<b>215 251</b>	

## Not 9 Avskrivningar och nedskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	0,7 %
	fg år 0,2428 %
Fastighetsförbättringar	3-5 %

Föreningen har gått över från en progressiv avskrivningsplan till en linjär avskrivningsplan på 0,7% per år.

SV

SV

Brf Ekebo  
Org.nr 769617-3306

8 (12)

#### Not 4 Reparationer

	2014	2013
Bostäder	176 322	13 173
Tvättstuga	0	4 864
Lås	6 907	2 286
Elinstallationer	15 071	3 420
VVS	20 088	30 529
Ventilation	-674	39 769
Utemiljö	3 570	0
Carport	4 875	0
Vattenskada	0	104 850
Övrigt	13 573	-9 556
Tak	4 225	6 963
Värmeanläggning	18 688	0
	<b>262 645</b>	<b>196 298</b>

#### Not 5 Periodiskt underhåll

	2014	2013
Ventilation	354 235	0
Stammar	0	35 750
Garage	289 600	0
	<b>643 835</b>	<b>35 750</b>

#### Not 6 Taxebundna kostnader

	2014	2013
El	130 587	132 868
Uppvärmning	1 035 805	1 119 147
Vatten	299 931	360 381
Sophämning	121 505	109 638
Grovsopor	72 710	71 902
Kompostering	6 381	5 494
Försäkring	99 851	100 407
Självrisk	0	34 200
Kommunikation (TV, Tele, IT)	171 255	69 116
Övriga kostnader	2 676	0
Fastighetsskatt	115 615	126 077
	<b>2 056 316</b>	<b>2 129 230</b>

Brf Ekebo  
Org.nr 769617-3306

5 (12)

#### Balansräkning

	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		54 866 000	54 249 000
Upplåtelseavgifter		6 793 334	5 915 334
Fond för yttre underhåll		510 000	328 800
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>62 169 334</b>	<b>60 493 134</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 041 632	-4 602 393
Årets resultat		-678 666	-258 039
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 720 298</b>	<b>-4 860 432</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>56 449 036</b>	<b>55 632 702</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	30 030 347	31 320 137
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	300 000	43 484
Leverantörsskulder		484 970	259 879
Övriga skulder		11 260	7 089
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	824 527	475 296
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 620 757</b>	<b>785 748</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>88 100 140</b>	<b>87 738 587</b>

#### STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER

##### Ställda säkerheter

*Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar*

Fastighetsinteckningar	39 000 000	39 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>39 000 000</b>	<b>39 000 000</b>

##### Ansvarförbindelser

Inga

Inga

2

50

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

För 2013 och 2014 har föreningen ändrat redovisningsprincip i hur man redovisar aviseringen för kvartal 1 nästkommande år. Tidigare har föreningen redovisat aviseringen som avgifts/hyresfordran och förutbetalda avgifter. Nu nettoredovisas dessa två poster som förbetalda avgifter.

4

81

## Noter

### Not 1 Årsavgifter och hyror

	2014	2013
Årsavgifter	2 940 874	2 791 300
Hyror bostäder	1 200 186	1 213 228
Hyror garage	189 580	170 630
Hyror p-platser	203 505	202 748
	<b>4 534 145</b>	<b>4 377 906</b>

### Not 2 Övriga intäkter

	2014	2013
Överlåtelseavgifter/pant	21 322	25 513
Fakturerade kostnader	501	515
Övriga intäkter	3 543	3 600
Öresavrundning	191	-165
	<b>25 557</b>	<b>29 463</b>

### Not 3 Fastighetsskötsel

	2014	2013
Fastighetsskötsel	114 679	116 524
Fastighetsskötsel gård	139 888	161 709
Snöröjning	64 806	38 375
Störningsjour	14 874	6 395
Förbrukningsmaterial fastighet	38 172	27 811
Förbrukningsinventarier fastighet	0	10 435
	<b>372 419</b>	<b>361 249</b>

4

82