

Årsredovisning

För

Brf Ekebo

769617-3306

Räkenskapsåret

2015



Verksamhetsberättelse

Styrelsen informerar

Informationen i detta avsnitt, fram till "Förvaltningsberättelsen", ingår inte i den lagstadgade informationsgivningen och omfattas därmed inte av revisorns granskning och utlåtande.

Denna separata del som vi kallar "Verksamhetsberättelse" är ämnad att ge fördjupad information, utöver den lagstadgade, om fastigheten, föreningen och ekonomin till medlemmar och andra intressenter.

8v2
4

Styrelsen informerar om fastigheten

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningen äger fastigheten Ekebo 8:11 i Upplands Väsby kommun med därpå uppförda 16 st. byggnader med 95 lägenheter. Byggnadernas byggår är 1976. Fastighetens adress är Sadelgatan 87-181 i Upplands Väsby.

Fastighetens bostadsarea är 6 652 kvm (bostadsrättsyta 5 600 kvm och hyresrättsyta 1052 kvm). Tomtarealen är ca 26 000 kvm.

Lägenhetsfördelning:

| | | |
|--------------|--------------|--------------|
| 2 rok | 3 rok | 4 rok |
| 56 st | 34 st | 5 st |

Därtill kommer:

| | | | |
|--------|---------|-----------|------------------------------|
| Garage | Carport | P-platser | Gästparkering |
| 25 st. | 24 st. | 48 st. | 5 st. varav en handikapplats |

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Söderberg och partners via Bostadsrätterna. Bostadsrättstillägg och styrelseansvar ingår.

Fastighetsförvaltning

Arcada AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Den tekniska förvaltningen har skötts av CEMI enligt avtal.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret 2015 och utförda underhållsarbeten

Föreningen har uppdaterat stadgarna enligt Bostadsrätternas nya mönsterstadgar. Förändringarna av stadgarna ska beslutas av medlemmarna på två stämmor, vilka måste ligga efter varandra. Första beslutet för Brf Ekebos förslag till nya stadgar togs vid extrastämman 2015-10-08. Andra omröstningen sker vid den ordinarie stämman i maj 2016.

Lövhamnen Mark & Trädgård har anlitats för snöröjning och skötsel av utemiljön.

Föreningen har avtal med COMHEM för telefoni och bredband.

Avtal har tecknats med företaget Finopti för att bevaka förfallodagar för föreningens lån och begära offerter på räntor på lånen.

Amortering av lånen har gjorts hos Nordea löpande med 75.000kr/kvartal. Ett lån om 9.000.000kr har flyttats till Handelsbanken pga lägre ränta

SV2
y

Föreningen har sin hemsida hos Borätterna som erbjuder den servicen utan kostnad. Arbetet med att lägga ut en portal för parkering har utförts. I denna kan man anmäla intresse för parkering, garage och carport och även säga upp sina parkeringar.

Målning och utbyte av dåliga brädor på staketet och ovanför fönstren har gjorts våren/sommaren 2015. Inventering och avslut av de resterande fasaderna har slutförts 2015.

Utbyte av resterande fläktar på tak har genomförts.

Problemet med läckaget från UC har äntligen lösts. Läckaget fanns i en avstängning i en brunn.

Jordfelsbrytare har monterats i hyreslägenheterna.

En av kommunen inlämnad förfrågan om bostadsanpassning har godkänts.

Föreningen har beslutat att så snart någon gör en badrumsrenovering måste våtrumsintyg lämnas till styrelsen.

55 av lägenheterna sorterar sina avfall, detta medför en besparing på ca 10000 kr/år. Om fler skulle göra detta skulle sophanteringskostnaderna minska ännu mer.

Läns-pumpning har gjorts på föreningens dagvattenbrunnar. Detta ska göras en gång om året.

Arbetet med utbyte av kyl och frys hos hyresgästerna har slutförts, även byte av köksfläkten.

Eftersom föreningen inte har en egen samlingslokal har styrelsen varit kontaktbar via e-post och telefon. Medlemmarna har även sökt upp styrelsen vid olika frågor.

Städdagar genomförs vår och höst, föreningen tillhandahåller container för grovsopor i samband med detta.

Radonmätning har utförts, alla lägenheter låg under gränsvärdet.

Fastigheten har genomgått lagstadgad energideklaration.

OVK Obligatorisk Ventilationskontroll behöver inte göras eftersom föreningen räknas som ett småhusområde.

Arbeten enligt underhållsplan är genomförda.

Soprummets golv, väggar och alla kärl tvättas vår och höst.

Konferens/mäss-deltagande: Kassören har besökt Bostadsrättsmässan och Ekonomimässan.

3 andra-hands uthyrningar har godkänts.

Väsentliga händelser och genomförda åtgärder efter räkenskapsårets utgång

Städdagar kommer att anordnas, som vanligt med container på plats för grovsopor.

Budgetarbete inför varje räkenskapsår görs av styrelsen tillsammans med föreningens ekonomiska förvaltare.

SV2
y

Vi har i januari 2016 kunnat amortera bort ett lån på ca 1.300.000 kr eftersom vi sålt en hyresrätt. I juni kommer ca 2.000.000kr att amorteras efter försäljning av ytterligare 2 lägenheter under 2016.

Planerade åtgärder/underhåll

Underhållsplan finns som avser perioden 2014-2034. Denna har tagits fram i samarbete med SCB. Det finns inga åtgärder planerade för 2016 i underhållsplanen. Styrelsen har diskuterat att problemet med värmen i lägenheterna måste vi hitta en lösning för. Många har klagat att det så fort det blir kallt ute, blir lägenheterna mycket kalla. En lösning kan vara att byta ut alla termostattstyrda vreden till manuella på radiatorerna, även ventilationshålen under fönstren måste ses över.

I underhållsplanen finns också planering för år:

| | |
|------|---|
| 2017 | Byte utemöbler (bänkar) |
| 2020 | Ev. byte av hängrännor och stuprör |
| 2021 | Målning förråd. Renovering ytterdörrar. |
| 2025 | Renovering puts fasader |
| 2026 | VA bad och kök lgh 98-113 och 87-153. Byte VA-kulvert. |
| 2027 | VA bad och kök lgh 114-141 och 154-181. Byte utemöbler (bänkar) |
| 2034 | Målning trä carport |
| 2035 | Målning väggar och tak i undercentral. Byte fjärrvärmecentral. Byte radiatorventiler. |
| 2036 | Omfogningstvätt tegel. Byte matning & lägenhetscentral. Byte väggstege. |
| 2040 | Renovering soprum. Byte plåttak garage. |
| 2043 | Takbeklädnad papp förråd. Byte takbeklädnad (papp). |
| 2045 | Byte expansionskärl i undercentral |
| 2053 | Renovering fönster (plåt) |
| 2056 | Utbyte kulvert. Byte värmeledningar och radiatorer. |

Fastighetens tekniska status

Följande mer omfattande åtgärder har genomförts sedan föreningen tillträdde fastigheten.

| | |
|------|--|
| År | Åtgärd |
| 2003 | Fönsterbyte (Väsbyhem) |
| 2010 | Ny fjärrvärmecentral samt målning av garagelängor |
| 2011 | Målning träfasader på bostäder |
| 2013 | Tilläggsisolering av vindar på tegelhusen samt byte av takpapp |
| 2014 | Takfläktar har bytts ut och carportar har renoverats. |
| 2015 | Målning och utbyte av brädor i staket och ovanför fönster på stenhusen |

Sv 2
4

Styrelsen informerar om föreningen

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-09-07. Den nuvarande ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket 2009 och nuvarande stadgar registrerades 2011-08-12.

Styrelsen

Utsedd av stämman 2015-05-25

Ordinarie ledamöter

| | |
|-------------------------------|--------------------|
| Luigi Ferrara | (Nyval/Omval 2 år) |
| Susann Vesterlund Zetterström | (1 år kvar) |
| Mariann Berggren | (Nyval/Omval 2 år) |
| Eva Lindbom | (1 år kvar) |
| Katarina Turkki | (1 år kvar) |

Suppleanter

| | |
|----------------|---------------|
| Conny Åhs | (Nyval/Omval) |
| Johan Olofsson | (Nyval/Omval) |

Revisorer

Utsedda av stämman 2015-05-25

Ordinarie revisor

| | |
|---------------|--|
| Ulf Johansson | Godkänd revisor Finnhammars Revisionsbyrå |
|---------------|--|

Revisorssuppleant

| | |
|---------------|---|
| Hans Bredberg | Auktoriserad revisor Finnhammars Revisionsbyrå |
|---------------|---|

Valberedning utsedd av stämman 2015-05-25

Till valberedning för 2015 utsågs Ann-Kathrin Blomkvist (sammankallande) och Mikael Grip.

Föreningsfrågor

10 styrelsemöten har genomförts under året, på Sadelgatan 110.

Ordinarie föreningsstämma hölls 25 maj 2015 och extra föreningsstämma 8 oktober 2015 båda på Smedbyskolan i Upplands Väsby.

Föreningens firma tecknas var för sig av Luigi Ferrara och Susann Vesterlund Zetterström.

SUZ
r

Information och kommunikation

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende.

Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, arvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Liten ordlista

Här finns förklaringar till de vanligast förekommande uttrycken i en årsredovisning.

Anläggningstillgångar är tillgångar i föreningen avsedda för långvarigt bruk.

Avskrivningar är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på bland annat föreningens byggnader och inventarier. Avskrivningarna görs för att fördela kostnaderna på flera år.

Balansräkning visar föreningens samtliga tillgångar, skulder och eget kapital per bokslutsdagen.

Förvaltningsberättelse är den del av årsredovisningen som återger styrelsens redovisning av verksamheten som text. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning, bokslutskommentarer och noter.

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen ska reglera inom ett år.

Långfristiga skulder är skulder som föreningen ska reglera efter ett till flera år.

Omsättningstillgångar är andra tillgångar än anläggningstillgångar. Dessa kan omvandlas i rena pengar inom ett år, till exempel bankmedel.

Resultaträkning visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för perioden och hur resultatet har uppkommit. Om intäkterna varit större än kostnaderna uppstår ett överskott och omvänt uppstår ett underskott.

8v2
4

Ställda panter avser pantbrev/inteckningar, som föreningen lämnat som säkerhet för lån.

Upplupna kostnader är kostnader som tillhör räkenskapsåret, men där föreningen inte fått någon faktura per bokslutsdagen.

Yttre fond är en fond som styrelsen gör avsättning till enligt underhållsplanen. Denna fond ska täcka framtida underhållsbehov.

Medlemskap

Bostadsrättsföreningen är medlem i Bostadsrätterna Sverige.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

| | |
|-----------------------------|----------------------------------|
| Arcada AB | Fastighetsekonomi |
| CEMI | Teknisk förvaltning |
| Lövhagen Mark & Trädgård | Mark & Trädgårdsskötsel |
| Söderberg och Partner | Fastighetsförsäkring |
| ComHem AB | Kabel-TV |
| UK PARK | Gästparkering |
| Fortum | Fjärrvärme |
| El | Din El |
| Bostadsrätterna | Styrelsesupport |
| SOB | Störningsjour |
| IL-Recykling | Avfallsåtervinning |
| IAL Skadejour | Slamsugning dagvattenbrunnar |
| Aquademica | Termofotografering |
| Lås & Nyckel i Stockholm AB | Låssmed |
| Finopti | Finansiell övervakning av räntor |
| Hyresgästföreningen | Peter Svanberg |

Medlemmar och Lägenhetsöverlåtelser

Antalet medlemmar i föreningen är 103 st.

Av föreningens samtliga 95 lägenheter är 79 upplåtna med bostadsrätt och 16 är hyresrätter. Under 2015 har det skett 12 (fg år 5) upplåtelser. 1 hyresrätt har upplåtits med bostadsrätt.

Styrelsen tackar Helen, Christer och Ulla för deras ideella arbete. De utför ett mycket gott arbete.

Organisation

Styrelsen har varit indelad i en fastighetsgrupp och utemiljögrupp som tagit ansvar för dessa områden. I övrigt har styrelsen arbetat tillsammans.

Sv2
4

Andrahandsuthyrningar

2 andrahandsuthyrningar har beviljats under året.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa lagen. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte har möjlighet att bo i lägenheten. Nyttjande rätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd hyrs ut i andra hand.

SV2
4

Styrelsen informerar om ekonomin

Årsavgifterna var oförändrade 2015.

Det är styrelsen som beslutar om ändring av årsavgifterna.
Fördelningen av årsavgifterna är baserad på lägenheternas andelstal.

Underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 160 tkr (fg år 263tkr) och planerat underhåll för 596 tkr (fg år 644 tkr).

Underhållskostnaderna specificeras i not 4 och not 5 i årsredovisningen.

Planerat under håll under 2016 kommer att uppgå till ca 550000 kr med reservation för akuta åtgärder. Framtida planering av underhåll finns i underhållsplan för 2014-2034. Prognos för detta är mycket svår att beräkna, men i underhållsplanen beräknas dessa kostnader uppgå till ca 22 miljoner under åren 2016-2034.

Finansiering

En förening kan generellt finansiera större framtida underhåll på tre sätt:

Genom att själv spara ihop reserverna som behövs. Detta görs genom att ta ut rättvisa avgifter som utöver löpande driftsutgifter även täcker årligt slitage av byggnad. Slitageersättningen genererar reserver för att åtgärda slitaget (framtida underhåll).

Genom att ta upp nya lån i banken om det finns ett belåningsutrymme i fastigheten.

Genom att medlemmarna lämnar kapitaltillskott till föreningen.

Belåning

Belåningen av fastigheten uppgår till 30.105.347 kr. För att hålla nere räntekostnader och vara uppdaterad på låneinstitutens erbjudanden har styrelsen anlitat företaget Finopti för att hålla sig uppdaterad på vad som händer på lånemarknaden.

Taxeringsvärde

Fastigheten är taxerad till 60 400 000 kr, varav markvärde 14 400 000 kr och byggnaderna 46 000 000 kr. Taxeringsvärdet fastställs var tredje år av skatteverket och speglar generellt 75 % av marknadsvärdet på fastigheten, som om det vore ett hyreshus.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Föreningen betalar fastighetsavgift som för år 2015 har varit 1 243 kr per bostadslägenhet.

SVZ
4

Nyckeltal

| | 2015 | 2014 | 2013 | 2012 |
|--|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift kr / kvm bostadsrättsyta | 524 | 528 | 503 | 460 |
| Totala intäkter kr / kvm boendeyta | 688 | 685 | 663 | 631 |
| Drift och förvaltning kr/kvm boendeyta | 422 | 430 | 444 | 487 |
| | | | | |
| Bankskuld kr / kvm bostadsrättsyta | 5 297 | 5 474 | 5 661 | 6 316 |
| Belåningsgrad % (skuld / tax-värde) | 49,8 | 50,2 | 51,9 | 57,9 |
| | | | | |
| Avskrivningar kr / kvm boendeyta | 113 | 113 | 71 | 59 |
| Avsättning underhållsfond kr / kvm boendeyta | 27 | 27 | 25 | 0 |
| Underhållsöverskott kr / kvm boendeyta | 163 | 108 | 37 | 0 |
| Totala underhållsreserver i tkr | 4 178 | 3 646 | 2 695 | 1 494 |

(Bostadsrättsyta 2015 5 683 kvm tidigare 5 563 kvmoch boendeyta 6 652 kvm.)

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift kr / kvm bostadsrättsyta

Anger den genomsnittliga uttagna årsavgiften av medlemmarna under året per kvadratmeter total bostadsrättsyta.

Totala intäkter kr / kvm boendeyta

Anger föreningens totala intäkter per kvadratmeter av den totala byggnadsytan. Intäkterna skall dels täcka de årliga utgifterna och bör dels täcka de beräknade kostnaderna för årets slitage på fastigheten..

Avskrivningar kr / kvm boendeyta

Avskrivningar är en kostnad som inte genererar en utbetalning. Förutsatt att föreningens resultat täcker avskrivningarna ger nyckeltalet en bild av hur stora resurser avskrivningarna skapar för framtida underhåll.

Bankskuld kr / kvm bostadsrättsyta

Ger en bild av medlemmarnas andel av föreningens banklån per kvadratmeter bostadsrättsyta.

Belåningsgrad % (skuld / tax-värde)

Ger en bild av föreningens skuldsättning i förhållande till ett marknadsvärde (tax värde uppskattas till 75% av ett marknadsvärde)

Underhållsöverskott kr / kvm boendeyta

Ger en bild av om föreningens intäkter utöver att täcka utgifterna även räcker till reserver för framtida underhåll.

Avsättning underhållsfond kr / kvm boendeyta

Förutsatt att föreningens resultat är positivt och täcker avsättningen till underhållsfond enligt stadgarna ger nyckeltalet en bild av hur stora resurser underhållsfonden skapar för framtida underhåll.

Totala underhållsreserver i tkr

Nyckeltalet anger de totala reserverna som föreningens ekonomi har genererat under åren och som återstår och kan användas för framtida underhåll. Reserven består av fyra reservgenererande poster; Ackumulerade avskrivningar, Fond för ytte underhåll, Balanserade resultat från tidigare år och erhållna Upplåtelseavgifter för tidigare hyresrätter upplåts med bostadsrätt.

SVC
4

Styrelsen för Brf Ekebo, med säte i Upplands Väsby, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Med "Förvaltningsberättelsen" börjar den lagstadgade informationsgivningen. Följande avsnitt har varit föremål för revisorns granskning och uttalanden.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Nyttjandeperioden för föreningens byggnad har justerats ned från 200 till 100 år vilket har påverkat föreningens bokförda avskrivningskostnader negativt. Detta efter den senaste tidens ökade fokus på avskrivningar i bostadsrättsföreningar i samband med nya redovisningsregelverk.

Medlemsinformation

Vid årets början hade föreningen 102 medlemmar. Under året har 12 lägenheter bytt ägare och 13 medlemmar har därav beviljats utträde och 14 personer beviljats inträde med nytt medlemskap. Vid årets slut uppgår medlemsantalet till 103 medlemmar.

| Flerårsöversikt (tkr) | 2015 | 2014 | 2013 | 2012 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 4 530 | 4 534 | 4 378 | 4 166 |
| Resultat efter finansiella poster | -232 | -679 | -258 | -856 |
| Soliditet (%) | 64 | 64 | 63 | 60 |

SVZ
4

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|------------------|-------------------|
| ansamlad förlust | -5 901 498 |
| årets förlust | -232 406 |
| | -6 133 904 |

| | |
|--|-------------------|
| behandlas så att | |
| Avsättning till fond för yttre underhåll | 181 200 |
| i ny räkning överföres | -6 315 104 |
| | -6 133 904 |

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

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



Sv2

4

| Resultaträkning | Not | 2015-01-01 -2015-12-31 | 2014-01-01 -2014-12-31 |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Årsavgifter och hyror | 1 | 4 529 757 | 4 534 145 |
| Övriga intäkter | 2 | 44 164 | 25 557 |
| Summa rörelseintäkter | | 4 573 921 | 4 559 702 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Drifts- och underhållskostnader | 3, 4, 5, 6 | -3 190 685 | -3 335 215 |
| Förvaltnings- och externa kostnader | 7 | -178 745 | -167 134 |
| Styrelsearvoden | 8 | -213 873 | -213 661 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | 9 | -755 001 | -755 001 |
| Summa rörelsekostnader | | -4 338 304 | -4 471 011 |
| Rörelseresultat | | 235 617 | 88 691 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter | | 364 | 27 105 |
| Räntekostnader | | -468 387 | -794 462 |
| Summa finansiella poster | | -468 023 | -767 357 |
| Resultat efter finansiella poster | | -232 406 | -678 666 |
| Resultat före skatt | | -232 406 | -678 666 |
| Årets resultat | 10 | -232 406 | -678 666 |

Sv2 y

| Balansräkning | Not | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 11 | 84 411 070 | 85 162 837 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 12 | 9 702 | 12 936 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 84 420 772 | 85 175 773 |
| Summa anläggningstillgångar | | 84 420 772 | 85 175 773 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Avgift och hyresfordran, kundfordringar | | 14 938 | 0 |
| Övriga fordringar | | 37 191 | 39 211 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 13 | 144 704 | 91 327 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 196 833 | 130 538 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 2 727 283 | 2 793 829 |
| Summa kassa och bank | | 2 727 283 | 2 793 829 |
| Summa omsättningstillgångar | | 2 924 116 | 2 924 367 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 87 344 888 | 88 100 140 |

8/2

4

| Balansräkning | Not | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | 14 | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 54 866 000 | 54 866 000 |
| Upplåtelseavgifter | | 6 793 334 | 6 793 334 |
| Fond för yttre underhåll | | 691 200 | 510 000 |
| Summa bundet eget kapital | | 62 350 534 | 62 169 334 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -5 901 498 | -5 041 632 |
| Årets resultat | | -232 406 | -678 666 |
| Summa fritt eget kapital | | -6 133 904 | -5 720 298 |
| Summa eget kapital | | 56 216 630 | 56 449 036 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 15 | 28 805 347 | 30 030 347 |
| Summa långfristiga skulder | | 28 805 347 | 30 030 347 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 15 | 1 300 000 | 300 000 |
| Leverantörsskulder | | 230 206 | 484 970 |
| Övriga skulder | | 6 460 | 11 260 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16 | 786 245 | 824 527 |
| Summa kortfristiga skulder | | 2 322 911 | 1 620 757 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 87 344 888 | 88 100 140 |
| STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER | | | |
| Ställda säkerheter | | | |
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i> | | | |
| Fastighetsinteckningar | | 39 000 000 | 39 000 000 |
| Summa ställda säkerheter | | 39 000 000 | 39 000 000 |
| Ansvarsförbindelser | | Inga | Inga |

8/2
y

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

SVZ
4

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

| | 2015 | 2014 |
|-----------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 2 980 631 | 2 940 874 |
| Hyror bostäder | 1 164 679 | 1 200 186 |
| Hyror garage | 188 135 | 189 580 |
| Hyror p-platser | 196 312 | 203 505 |
| | 4 529 757 | 4 534 145 |

Not 2 Övriga intäkter

| | 2015 | 2014 |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Överlåtelseavgifter/pant | 32 471 | 21 322 |
| Fakturerade kostnader | 7 693 | 501 |
| Övriga intäkter | 3 850 | 3 543 |
| Öresavrundning | 150 | 191 |
| | 44 164 | 25 557 |

Not 3 Fastighetsskötsel

| | 2015 | 2014 |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel | 94 543 | 114 679 |
| Fastighetsskötsel gård | 147 491 | 139 888 |
| Snöröjning | 75 704 | 64 806 |
| Störningsjour | 9 180 | 14 874 |
| Förbrukningsmaterial fastighet | 8 005 | 38 172 |
| Kontroll tillsynsavgift | 3 856 | 0 |
| | 338 779 | 372 419 |

SV2
4

Not 4 Reparationer

| | 2015 | 2014 |
|---------------------|----------------|----------------|
| Bostäder | 108 284 | 176 322 |
| Gemensamma utrymmen | 16 131 | 0 |
| Lås och portar | 2 849 | 6 907 |
| Elinstallationer | 7 794 | 15 071 |
| VVS | 9 459 | 20 088 |
| Ventilation | 0 | -674 |
| Utemiljö | 4 760 | 3 570 |
| Carport | 0 | 4 875 |
| Vattenskada | 12 441 | 0 |
| Övrigt | 4 880 | 13 573 |
| Tak | 0 | 4 225 |
| Värmeanläggning | 24 461 | 18 688 |
| | 191 059 | 262 645 |

Not 5 Periodiskt underhåll

| | 2015 | 2014 |
|------------------|----------------|----------------|
| Ventilation | 0 | 354 235 |
| Fönster | 187 749 | 0 |
| Garage | 0 | 289 600 |
| Elinstallationer | 102 000 | 0 |
| Fasad | 16 205 | 0 |
| Mark | 233 652 | 0 |
| Vattenmätare | 25 815 | 0 |
| | 565 421 | 643 835 |

Not 6 Taxebundna kostnader

| | 2015 | 2014 |
|------------------------------|------------------|------------------|
| El | 129 738 | 130 587 |
| Uppvärmning | 1 080 891 | 1 035 805 |
| Vatten | 266 897 | 299 931 |
| Sophämning | 127 430 | 121 505 |
| Grovsopor | 99 503 | 72 710 |
| Kompostering | 6 713 | 6 381 |
| Försäkring | 92 847 | 99 851 |
| Kommunikation (TV, Tele, IT) | 171 984 | 171 255 |
| Övriga kostnader | 1 338 | 2 676 |
| Fastighetsskatt | 118 085 | 115 615 |
| | 2 095 426 | 2 056 316 |

SVZ
7

Not 7 Administrations, förvaltnings och övriga kostnader

| | 2015 | 2014 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Revisionsarvode | 26 625 | 26 625 |
| Ekonomisk förvaltning | 87 691 | 85 924 |
| Övriga förvaltningskostnader | 2 150 | 700 |
| Bankkostnader | 6 371 | 6 456 |
| Tele och post | 2 381 | 2 344 |
| Kostnader för stämma | 4 011 | 6 184 |
| Föreningsavgifter | 9 443 | 8 603 |
| Bidrag och gåvor | 0 | 1 300 |
| Övriga kostnader | 7 499 | 7 286 |
| Pant och överlåtelse | 32 471 | 21 322 |
| Kostnader för styrelsemöten | 103 | 390 |
| | 178 745 | 167 134 |

Not 8 Styrelsearvoden

| | 2015 | 2014 |
|------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvode | 165 000 | 165 000 |
| Sociala avgifter | 48 873 | 48 661 |
| | 213 873 | 213 661 |

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 % |
| Fastighetsförbättringar | 3-5 % |

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

S12

4

Not 10 Årets resultat

Uppställningen nedan justerar årets resultat för periodiskt återkommande underhållskostnader samt bokföringsmässigt beräknade avskrivningskostnader. Det justerade resultatet benämns "Underhållsöverskott" och bör visa på ett överskott för att skapa reserver för framtida underhåll samt indikera att medlemmar bidrar rimligt till att betala för årets slitage på fastigheten.

| | 2015 | 2014 |
|---|------------------|----------------|
| Årets resultat | -232 406 | -678 666 |
| Justering för bokföringsmässigt beräknade avskrivningskostnader | 755 001 | 755 001 |
| Justering för periodiskt underhåll byggnad som ofta kommer stötvis och med stora belopp | 565 421 | 643 835 |
| Underhållsöverskott | 1 088 016 | 720 170 |

Bostadsarean är 6 652 kvm vilket ger ett underhållsöverskott om 163 kr/kvm (fg år 108 kr/kvm)

Hur stor underhållsöverskottet bör vara beror bl a på byggnadens kvalitet men det bör sannolikt ligga i intervallet 100-200 kr/kvm för att indikera att föreningen har en rimlig avgiftsnivå.

Not 11 Byggnader och mark

| | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 87 226 082 | 87 226 082 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 87 226 082 | 87 226 082 |
| Ingående avskrivningar | -2 063 245 | -1 311 478 |
| Årets avskrivningar | -751 767 | -751 767 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -2 815 012 | -2 063 245 |
| Utgående redovisat värde | 84 411 070 | 85 162 837 |
| Taxeringsvärden byggnader | 46 000 000 | 46 000 000 |
| Taxeringsvärden mark | 14 400 000 | 14 400 000 |
| | 60 400 000 | 60 400 000 |
| Bokfört värde byggnader | 68 868 070 | 69 619 837 |
| Bokfört värde mark | 15 543 000 | 15 543 000 |
| | 84 411 070 | 85 162 837 |

SV2
4

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|---|----------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 22 638 | 22 638 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 22 638 | 22 638 |
| Ingående avskrivningar | -9 702 | -6 468 |
| Årets avskrivningar | -3 234 | -3 234 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -12 936 | -9 702 |
| Utgående redovisat värde | 9 702 | 12 936 |

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|----------------|----------------|---------------|
| Försäkring | 30 072 | 32 703 |
| Com Hem | 42 493 | 42 364 |
| Securitas | 9 728 | 9 180 |
| Bostadrätterna | 7 080 | 7 080 |
| Räntor | 331 | 0 |
| Mäklararvode | 55 000 | 0 |
| | 144 704 | 91 327 |

Not 14 Förändring av eget kapital

| | Inbetalda insatser | Upplåtelse avgifter | Yttre fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|---|--------------------|---------------------|----------------|---------------------|-----------------|
| Belopp vid årets ingång | 54 866 000 | 6 793 334 | 510 000 | -5 041 633 | -678 666 |
| Disposition av föregående års resultat: | | | 181 200 | -859 866 | 678 666 |
| Årets resultat | | | | | -232 406 |
| Belopp vid årets utgång | 54 866 000 | 6 793 334 | 691 200 | -5 901 499 | -232 406 |

Sv2 ✓

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2015-12-31 | Lånebelopp 2014-12-31 |
|---|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Nordea | 1,714 | 2017-10-06 | 1 379 908 | 1 373 908 |
| Nordea | | 2015-10-13 | 0 | 9 966 515 |
| Nordea | 1,56 | 2017-09-20 | 9 983 924 | 9 983 924 |
| Nordea | 1,61 | 2016-06-15 | 9 000 000 | 9 000 000 |
| Stadshypotek | 1,11 | 2016-01-13 | 9 741 515 | 0 |
| | | | 30 105 347 | 30 324 347 |
| Kortfristig del av långfristig skuld | | | 1 300 000 | 300 000 |

1.300.000 kr förfaller inom 1-4 år. 28.805.347 kr förfaller senare än 5 år.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Förbetalda avgifter kvartal 1 | 333 465 | 347 113 |
| Revision | 20 000 | 20 000 |
| Styrelsearvoden inkl soc avg | 177 417 | 177 417 |
| Räntor | 81 731 | 81 183 |
| Värme | 160 404 | 171 173 |
| El | 13 228 | 18 977 |
| Sophämtning | | 7 364 |
| Övrigt | | 1 300 |
| | 786 245 | 824 527 |

SVZ
v

Upplands-Väsby

2016-05-03




Luigi Ferrara



Susann Vesterlund Zetterstrom



Mariann Berggren




Eva Lindbom



Katarina Turkki

Min revisionsberättelse har lämnats 2016-05-04



Ulf Johansson
Godkänd revisor

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 2015-01-01—2015-12-31.

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 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 Ekebo för år 2015-01-01—2015-12-31.

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 ersättningsskyldig 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 2016-05-04


Ulf Johansson
Godkänd revisor

