

# Årsredovisning

BRF EKHAGENTOLV  
1/1 2014 - 31/12 2014  
Org nr 769603-7535

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



KV. EKOLLONET

AM 1983-102-004-03



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Kassaflödesanalys	8
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	9
Nyckeltal och diagram	Bilaga

## Föreningens verksamhet

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

#### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Ekollonet 1 i Stockholms kommun med därpå uppförda byggnader med 22 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1935. Fastighetens adress är Ekhagsvägen 12 i Stockholm.

#### Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok
6	8	8

#### Dessutom tillkommer:

Garage	Förråd
5	6

Total bostadsarea: 1 224 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 23 800 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 23 800 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

#### Årsavgifter

Föreningen ändrade årsavgiften senast den 1 oktober 2013 då den höjdes med 5%.

### Underhåll och underhållsplan

#### Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 12 tkr och planerat underhåll för 39 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

#### Underhållsplan

I enlighet med föreningens stadgar avsätts 0,3% av taxeringsvärdet till underhållsfonden.

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Soprum	39

## Förvaltning

Riksbyggens kontor i Uppsala och Stockholm har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

## Avtal

### Föreningen har ingått följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
XLNT Allservice AB	Lokalvård

Efter den senaste stämman och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen haft följande sammansättning

## Styrelse

### Ordinarie ledamöter

		Utsedd av
Tomas Stenström	Ordförande	Stämman
Charlotte Elvander	Vice ordförande	Stämman
Emille De Blanche	Ledamot	Stämman
Liisa Luonsi	Ledamot	Stämman
Tomas Roxenback	Ledamot	Stämman
Patrik Söderberg	Ledamot	Stämman

### Revisorer och övriga funktionärer

#### Ordinarie revisor

KPMG	Auktoriserad revisor	Stämman
------	----------------------	---------

#### Valberedning

Mathilda Nejman		Stämman
Siv Jannung		Stämman

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Händelser under året

#### Miljö

Följande åtgärder har bostadsrättsföreningen genomfört för att minska miljöbelastningen. Föreningen använder Riksbyggens elektroniska fakturahanteringssystem vilket sparar brevgång och papper. Bokslutet är upprättat i datamiljö utan användande av papper.

#### Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

##### Allmänt

I resultatet ingår avskrivningar med 186 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 222 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet. För att se hur likviditeten har förändrats under året hänvisas till kassaflödesanalysen. Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (de så kallade K2/K3). Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal avviker från äldre årsredovisningar.

# Medlemsinformation

## Medlemmar

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till

25

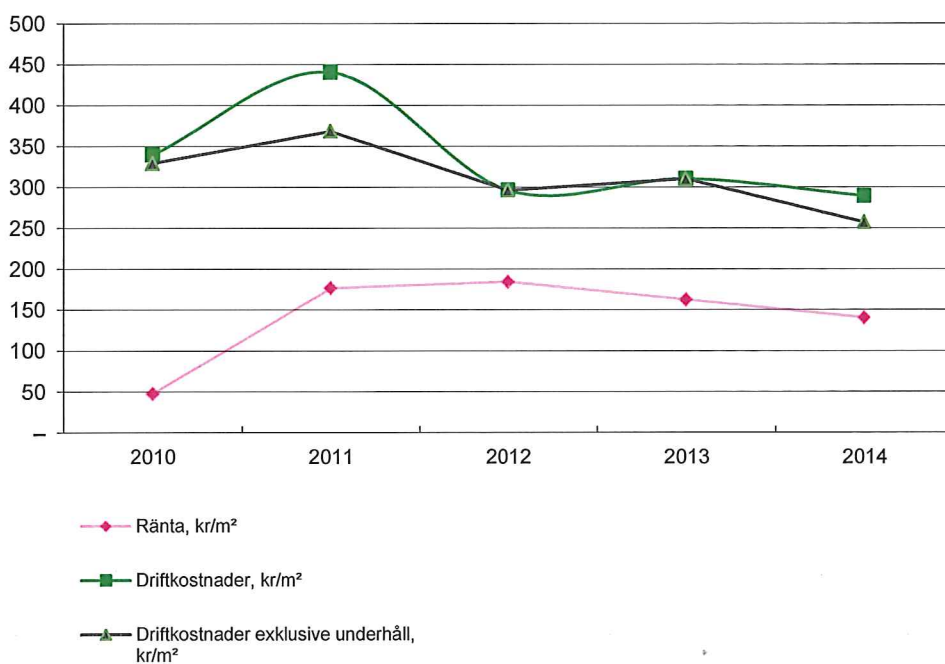
## Överlåtelser

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 5 st).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

# Flerårsöversikt

## Kostnadsutveckling, räntekostnader och driftkostnader



Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Rörelsens intäkter	891	853	840	830	811
Årets resultat	36	- 4	- 1	- 150	127
Resultat före avskrivningar	222	173	164	6	277
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	151	173	164	6	277
Balansomslutning	21 005	21 009	21 252	20 977	20 691
Soliditet	68%	68%	67%	68%	70%
Likviditet	246%	106%	91%	229%	319%
Driftkostnader, kr/m²	289	310	296	440	340
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	257	310	296	369	329
Ränta, kr/m²	140	162	184	177	48
Underhållsfond, kr/m²	666	607	555	574	532

# Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	-1 191 022
Årets resultat före fondförändring	<u>36 172</u>
Summa underskott	-1 154 850

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Årets fondavsättning enligt stadgarna	-71 400
Årets ianspråktagande ur underhållsfond	<u>39 094</u>
Att balansera i ny räkning	-1 187 156

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

# 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	873 840	846 338
Övriga rörelseintäkter	2	17 112	6 431
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>890 952</b>	<b>852 769</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3	- 353 807	- 379 544
Fastighetsadministration	4	- 110 840	- 68 753
Personalkostnader	5	- 32 855	- 32 857
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	- 185 972	- 176 983
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>- 683 474</b>	<b>- 658 137</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>207 478</b>	<b>194 632</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster	7	529	336
Räntekostnader och liknande poster	8	- 171 835	- 198 889
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>- 171 306</b>	<b>- 198 553</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>36 172</b>	<b>- 3 921</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>36 172</b>	<b>- 3 921</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	9	20 610 768	20 796 740
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<u>20 610 768</u>	<u>20 796 740</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>20 610 768</u>	<u>20 796 740</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	10	17 554	13 183
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	34 366	45 283
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<u>51 920</u>	<u>58 466</u>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar	12	100 000	–
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<u>100 000</u>	<u>–</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	13	241 853	153 941
<b>Summa kassa och bank</b>		<u>241 853</u>	<u>153 941</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>393 773</u>	<u>212 407</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>21 004 541</u>	<u>21 009 147</u>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	14		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		14 704 998	14 704 998
Fond för yttre underhåll		814 641	743 241
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>15 519 639</u>	<u>15 448 239</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 191 022	-1 115 701
Årets resultat		36 172	- 3 921
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>-1 154 850</u>	<u>-1 119 622</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>14 364 789</u>	<u>14 328 617</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	6 480 000	6 480 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>6 480 000</u>	<u>6 480 000</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		7 820	48 801
Skatteskulder		–	88
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	151 932	151 641
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>159 752</u>	<u>200 530</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>21 004 541</u>	<u>21 009 147</u>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		6 480 000	6 480 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

# Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2014-12-31	2013-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	36 172	-3 921
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	185 972	176 983
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
	<u>222 144</u>	<u>173 062</u>
Årets skatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	<u>222 144</u>	<u>173 062</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	6 546	-23 272
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-40 778	-238 626
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>187 912</u>	<u>-88 836</u>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i byggnader & mark	0	-123 230
Investeringar i inventarier	0	0
Investeringar i pågående byggnation	0	0
Försäljning av byggn. & inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<u>0</u>	<u>-123 230</u>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	0	0
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	187 912	-212 066
Likvida medel vid årets början	<u>153 941</u>	<u>366 007</u>
Likvida medel vid årets slut (se Not 12 och Not 13)	341 853	153 941

# Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

## Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Principerna har tillämpats från 1 januari 2014 men har ej medfört några väsentliga effekter

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till xxx kr.

## Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten

## Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

## Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

## Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

## Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

## Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Markarbeten	Linjär	40
Anslutning Fastighetsnät	Linjär	10

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-12-31      2013-12-31

### Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	820 464	791 162
Hyrer, garage	47 376	47 376
Hyrer, p-platser	3 600	3 600
Hyrer, övriga	10 800	10 800
Hyresbortfall, garage	- 3 600	- 3 000
Hyresbortfall, p-platser	- 4 800	- 3 600
	<u>873 840</u>	<u>846 338</u>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

IT-avgifter	17 100	–
Fakturerade kostnader	–	6 250
Öresutjämning	12	1
Inkassointäkter	–	180
	<u>17 112</u>	<u>6 431</u>

### Not 3 Driftkostnader

Reparationer	12 376	66 269
Underhåll	39 094	–
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	21 920	26 620
Försäkringspremier	40 673	38 537
Städning gemensamma utrymmen	12 000	12 000
Obligatoriska besiktningar	4 543	3 203
Förbrukningsmateriel	2 512	851
Vatten	23 608	25 577
El	120 496	125 048
Uppvärmning	60 853	63 679
Sophantering och återvinning	15 731	17 760
	<u>353 807</u>	<u>379 544</u>

2014-12-31      2013-12-31

**Not 4 Fastighetsadministration**

Förvaltningsarvode	46 792	46 132
IT-kostnader	44 460	9 203
Juridiska kostnader	–	225
Arvode, yrkesrevisorer	13 125	7 750
Möteskostnader	484	–
Representation	4 400	2 500
Kontorsmateriel	79	1 527
Konstaterade förluster hyror/avgifter	–	6
Köpta tjänster	900	900
Bankkostnader	600	510
	<u>110 840</u>	<u>68 753</u>

**Not 5 Personalkostnader**

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	25 000	25 000
Summa	<u>25 000</u>	<u>25 000</u>
Sociala kostnader	7 855	7 857
	<u>32 855</u>	<u>32 857</u>

**Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar**

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	142 627	142 627
Anslutningsavgifter	12 323	12 323
Standardförbättringar	31 022	22 033
	<u>185 972</u>	<u>176 983</u>

**Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	160	142
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	248	150
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	19	–
Övriga ränteintäkter	102	44
	<u>529</u>	<u>336</u>

**Not 8 Räntekostnader och liknande poster**

Räntekostnader för fastighetslån	171 501	198 889
Övriga räntekostnader	89	–
Övriga finansiella kostnader	245	–
	<u>171 835</u>	<u>198 889</u>

2014-12-31      2013-12-31

**Not 9 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	14 217 123	14 217 123
Mark	6 640 000	6 640 000
Anslutningsavgifter	123 230	–
Standardförbättringar	1 205 382	1 205 382
	<u>22 185 735</u>	<u>22 062 505</u>
Årets anskaffningar		
Anslutningsavgifter	–	123 230
	<u>–</u>	<u>123 230</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>22 185 735</u>	<u>22 185 735</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 319 111	-1 176 484
Anslutningsavgifter	- 12 323	–
Standardförbättringar	- 57 561	- 35 528
	<u>-1 388 995</u>	<u>-1 212 012</u>
Årets avskrivning byggnader	- 142 627	- 142 627
Årets avskrivning anslutningsavgifter	- 12 323	- 12 323
Årets avskrivning standardförbättringar	- 31 022	- 22 033
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-1 574 967</u>	<u>-1 388 995</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>20 610 768</u>	<u>20 796 740</u>
Varav		
Byggnader	12 755 385	12 898 012
Mark	6 640 000	6 640 000
Anslutningsavgifter	98 584	110 907
Standardförbättringar	1 116 799	1 147 821
Taxeringsvärden		
bostäder	<u>23 800 000</u>	<u>23 800 000</u>
Totalt taxeringsvärde	<u>23 800 000</u>	<u>23 800 000</u>
<i>varav byggnader</i>	<i>11 000 000</i>	<i>11 000 000</i>

**Not 10 Övriga fordringar**

Skattefordringar	2 192	–
Skattekonto	15 362	8 308
Andra kortfristiga fordringar	–	4 875
	<u>17 554</u>	<u>13 183</u>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Upplupna ränteintäkter	29	–
Förutbetalda försäkringspremier	30 632	30 463
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	3 705	14 820
	<u>34 366</u>	<u>45 283</u>

**Not 12 Övriga kortfristiga placeringar**

Likviditetsplacering via Riksbyggen					100 000	—
	Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
	30 dagar	100 000	0,70	2015-01-17	100 000	—

**Not 13 Kassa och bank**

Handkassa		5 426		10 000
Bankmedel		—		—
Bankmedel		—		—
Bankcertifikat		—		—
Bankmedel		—		—
Förvaltningskonto i Swedbank		236 427		143 941
Avräkning med Riksbyggen		—		—
Bankmedel		—		—
		241 853		153 941

**Not 14 Eget kapital**

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	14 704 998	743 241	-1 115 701	- 3 921
Disposition enl årsstämmobeslut			- 3 921	3 921
Avsättning till underhållsfond		71 400	- 71 400	
Ianspråktagande av underhållsfond		—	—	
Årets resultat				36 172
Vid årets slut	14 704 998	814 641	-1 191 022	36 172

**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

Inteckningslån		6 480 000	6 480 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut		6 480 000	6 480 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB BOLÅN AB	2,32%	2014-03-28	3 080 000			3 080 000
SEB BOLÅN AB	2,64%	2014-03-28	2 900 000			2 900 000
SEB BOLÅN AB	2,92%	2016-06-28	500 000			500 000
			<b>6 480 000</b>			<b>6 480 000</b>



2014-12-31

2013-12-31

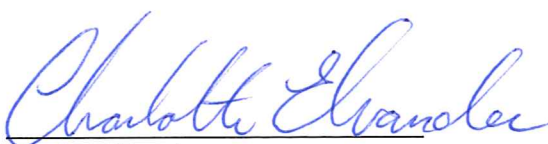
**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna sociala avgifter	7 855	7 855
Upplupna räntekostnader	4 639	5 648
Upplupna elkostnader	36 000	37 410
Upplupna värmekostnader	13 330	2 296
Upplupna revisionsarvoden	11 000	8 250
Upplupna styrelsearvoden	25 000	25 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	54 108	65 182
	<u>151 932</u>	<u>151 641</u>

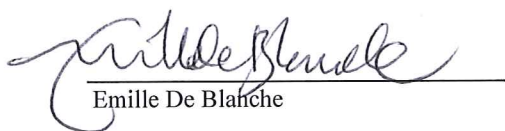
Stockholm 2015- 02-17



Patrik Söderberg



Charlotte Elvander



Emille De Blanche



Liisa Luonsi



Tomas Roxenback



Tomas Stenström

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18:e mars 2015


C. Engström auktoriserad revisor  
KPMG AB

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ekhagentolv, org. nr 769603-7535

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ekhagentolv 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*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Ekhagentolvs finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Ekhagentolv 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 Bostadsrättslagen.

#### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Uttalanden*

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

Uppsala den 18 mars 2015

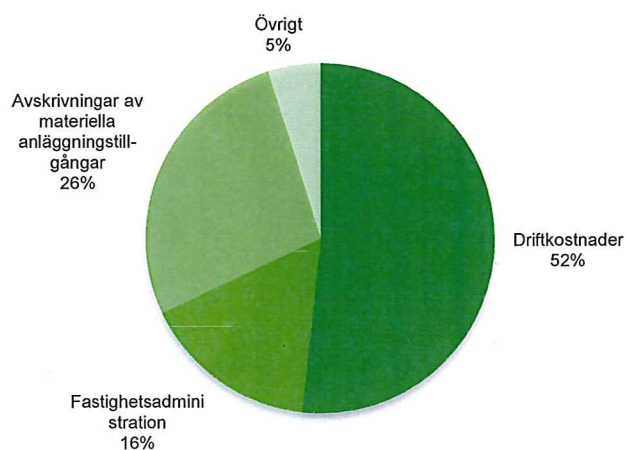
KPMG AB



Charlotta Engström  
Auktoriserad revisor

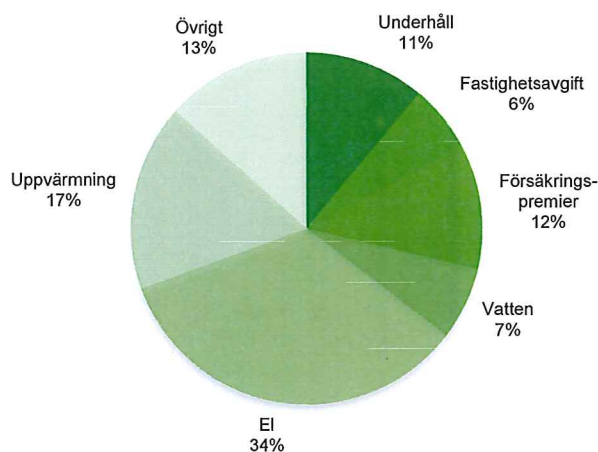
# Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2014	2013
Driftkostnader	353 807	379 544
Fastighetsadministration	110 840	68 753
Personalkostnader	32 855	32 857
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	185 972	176 983
<b>Summa kostnader</b>	<b>683 474</b>	<b>658 137</b>



## Driftskostnadsfördelning

	2014	2013
Reparationer	12 376	66 269
Underhåll	39 094	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	21 920	26 620
Försäkringspremier	40 673	38 537
Städning gemensamma utrymmen	12 000	12 000
Obligatoriska besiktningar	4 543	3 203
Förbrukningsmateriel	2 512	851
Vatten	23 608	25 577
El	120 496	125 048
Uppvärmning	60 853	63 679
Sophantering och återvinning	15 731	17 760
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>353 807</b>	<b>379 544</b>



## Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2014	2013
<b>BOA (kvm):</b>	<b>1224</b>	<b>1224</b>
	<b>Kr / kvm</b>	<b>Kr / kvm</b>
Reparationer	10	54
Underhåll	32	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	18	22
Försäkringspremier	33	31
Städning gemensamma utrymmen	10	10
Obligatoriska besiktningar	4	3
Förbrukningsmateriel	2	1
Vatten	19	21
El	98	102
Uppvärmning	50	52
Sophantering och återvinning	13	15
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>289</b>	<b>310</b>

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggnings-tillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

## Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultat-räkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

## Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

### **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

### **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

### **Likviditet**

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

### **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie

föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

### **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### **Värdeminskning av fastigheten**

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

### **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.



---

# BRF EKHAGENTOLV

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF EKHAGENTOLV i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.



RIKSBYGGEN:  
tel. 0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)