

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Ekstaven

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

### Förvaltningsberättelse

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2005 och 2032.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

##### Föreningens ändamål

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

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-10-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-06-10 och nuvarande stadgar registrerades 2013-11-27 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

##### Styrelsen

Karin Bondesson	Ledamot	Sekreterare
Camilla Careholt	Ledamot	
Andreas Granström	Ledamot	Ordförande
Christine Grimstrand	Ledamot	Kassör
Amer Nezirovic	Ledamot	Vice ordförande
Sara Karlsson	Suppleant	
Steve Widinghoff	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 24 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Lena Gimle	Ordinarie Extern	Gimle Revision AB
------------	------------------	-------------------

Handwritten signatures and initials: "CH", "H.P. J.", "CC", and "A.G."

**Valberedning**Soheil Delanvar  
Monica Grangien  
Agneta Udin

Samman kallande

**Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-04-24.

**Fakta om vår fastighet**

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
EKSTAVEN 17	2003	SOLNA

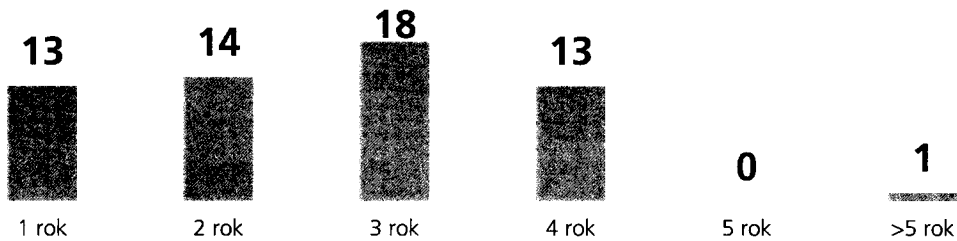
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Moderna Försäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

**Byggnadsår och ytor**Fastigheten bebyggdes 1965 och består av 1 flerbostadshus.  
Fastighetens värdeår är 1965.Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 940 m<sup>2</sup>, varav 4 400 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 540 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.**Lägenheter och lokaler**

Föreningen upplåter 55 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lägenheter och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

**Verksamhet i lokalerna****Yta****Löptid**

Imagination International Preschool	500 m <sup>2</sup>	September 2016
Malins kiosk	52 m <sup>2</sup>	September 2016

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

**Gemensamhetsutrymmen****Kommentar**

Tvättstuga	4 tvättmaskiner, 2 torktumlare och 2 torkskåp. Mangelrum.
------------	---

**Byggnadens tekniska status**

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2005 och sträcker sig fram till 2032.

Underhållsplanen uppdaterades 2011 och 2013.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Stambyte	2014	Byte av stammar för avlopp, dagvatten och kall/varmvattenledningar
Lagning av balkonger	2013	
Omfogning av fasad	2013	
Installation av fasad- och gårdsbelysning	2013	
Byte av föreningens två torktumlare	2013 - 2014	
Renovering av skärmtak	2013	
Spolning av brunnar för tak- och markavvattning	2013	
Anläggning av lekplats	2012	Gjordes av förskolan
OVK-besiktning	2011	Justering av ventilation
Stamspolning/filmning	2011	Utredning av eventuellt stambyte
Byte av hissar	2011	I båda portarna
Gården gjordes om	2007	Anläggning av grillplats m.m.

Planerat underhåll	År	Kommentar
OVK och justering av ventilationssystemet	2015	Ska genomföras efter fönsterrenovering
Fönsterrenovering	2015	
Förbättrad sophantering	2016	Exakt åtgärd ej fastställd
Takrenovering	2016	Exakt åtgärd ej fastställd

**Förvaltning**

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC	Ekonomisk förvaltare
Driftia	Fastighetsförvaltare
Eko Miljö & Mark	Gårdsskötsel

**Föreningens ekonomi**

Föreningen hade åren innan stambyte och fönsterrenovering en mycket god ekonomi med stora överskott, till övervägande del på grund av att Imagination International Preschool flyttade in i den stora lokalen men även på grund av en avgiftshöjning 2011.

De stora renoveringar som genomförs under 2014 – 2015 (stambyte och fönsterrenovering) bekostas i huvudsak genom utökade lån, vilket naturligtvis innebär ökade räntekostnader. Samtidigt gynnas föreningen av dagens låga marknadsräntor. Styrelsen beräknar att föreningens totala räntekostnader kommer öka från 560 000 kr 2013 till ca 800 000 kr 2016, en årlig kostnadsökning på ca 240 000 kr. I övrigt har föreningen ökat sina årliga kostnader något för ekonomisk förvaltning och trädgårdsskötsel.

Under 2015 uppvisar föreningen dock ett negativt resultat (se tabell nedan), vilket framförallt förklaras av ca 350 000 kr i förlorade hyresintäkter från förskolan under och efter stambytet (se väsentliga händelser nedan). Delar av hyresförlusten kommer täckas av föreningens försäkringsbolag vilket dock inte syns i årets bokslut.

Styrelsens bedömning är att när föreningen återgår till ett "normalt" år kommer föreningen även efter stambyte, fönsterrenovering och takrenovering att göra ett visst överskott, tack vare föreningens tidigare goda resultat och dagens låga räntenivåer. Det blir dock viktigt att utnyttja överskott och avskrivning till årliga amorteringar på föreningens lån.

Handwritten signatures and initials: *AP.*, *CA*, *cc*, *Im*, *AB*

År	Intäkter, KKr	Resultat efter finansiella poster, KKr
2011	3 224	-178
2012	3 975	817
2013	3 614	509
2014	3 242	-83

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER

2014

**KASSA VID ÅRETS BÖRJAN**

**1 353 150**

**PENGAR IN**

Rörelsens intäkter	3 242 268
Finansiella intäkter	2 217
Minskning korta fordringar	76 020
Fond	14 567
Ökning av föreningens lån	12 825 954
	<b>16 161 026</b>

**PENGAR UT**

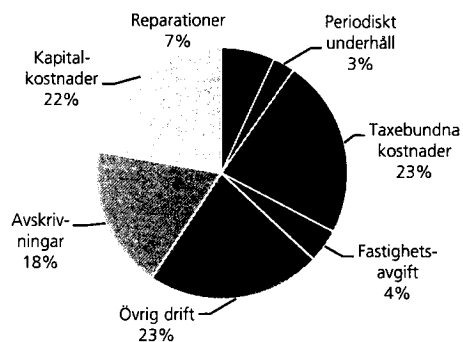
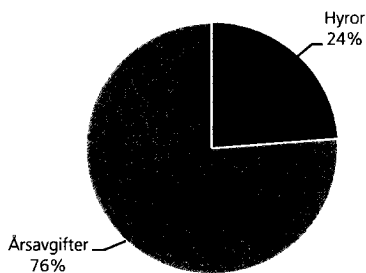
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	1 976 792
Finansiella kostnader	739 494
Investeringar i fastigheten	12 948 752
Minskning av korta skulder	977 260
	<b>16 642 298</b>

**KASSA VID ÅRETS SLUT**

**871 878**

I kassan ingår föreningens klientmedel

**Fördelning av intäkter och kostnader**



**Skatter och avgifter**

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 217 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

*Handwritten signatures and initials:*  
 AH. CA  
 cc  
 cc  
 AL

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Händelser under året

Två projekt dominerade 2014:

- 1) Genomförandet av stambyte i hela fastigheten
- 2) Att bli startklar för att starta arbetet med att byta/renovera fönster.

### Stambyte

Byte av stammar för avlopp, dagvatten och kall/varm-vatten genomfördes under januari – juli, genom entreprenören Båge Bygg. I samband med detta renoverades alla badrum som inte var partiellt stambytt sedan tidigare (dvs. nästan samtliga). För att minska belastningen på föreningens ekonomi, samt kunna utnyttja ROT-avdrag, lades kostnaden för badrumsrenoveringar på respektive lägenhetsinnehavare.

Efter stambytet drabbades tyvärr hela bottenvåningen, framför allt förskolans lokaler, av en stor översvämning i samband med ett skyfall den 26 juli. Ett dagvattenrör lossnade i trycket från vattenmassorna. Den undersökning av rördragningar som gjordes i efterhand talar för att vissa rör monterats felaktigt. Dock är inte ansvarsfrågan helt klarlagd ännu. Oavsett vad så kommer föreningens försäkringsbolag Moderna Försäkringar att bekosta alla kostnader och hyresförkluster för skadan exklusive en liten självrisk, och i sin tur driva en process gentemot entreprenören och deras försäkringsbolag. I det fall entreprenören är ansvarig kommer föreningen även slippa undan självrisken.

Vattenskadorna innebär att förskolan relativt omgående tvingades flytta till temporära lokaler under tiden som uttorkning och återställande sker. Senast i augusti 2015 kommer förskolan att komma tillbaka till sina lokaler.

### Fönsterrenovering

Styrelsen var inställd på att genomföra fönsterbyte under 2014, men efter många turer fick föreningen inte godkänt bygglov för byte till moderna aluminiumbågar. Eftersom huset är kulturklassificerat kräver Solna Stad att fönstren ska vara gjorda i trä och med samma dimensioner som tidigare. Styrelsen undersökte alternativet att byta till nya fönster med bågar av trä – men det visade sig att kvaliteten på trävirket i denna typ av fönster är betydligt sämre idag än föreningens befintliga fönster. Det är alltså bättre att renovera upp de "gamla" fönstren till modern standard.

Fönsterrenoveringen är nu beslutad och beställd av företaget Sehed AB, och kommer att genomföras under perioden mars – augusti 2015. Efter renovering kommer våra fönster vara utrustade med energi- och ljuddämpande glas, nya handtag med barnlås, nya ventiler och nya persienner. När denna stora renovering är klar kommer fönstren endast kräva sedvanligt underhåll med några års mellanrum, och hålla i överskådlig tid.

### Övrigt

Under året bytte föreningen ekonomisk förvaltare till SBC – Sveriges BostadsrättsCentrum, för att förbättra service och kontroll på vår ekonomi.

Föreningen har också anlitat företaget EkoMark&Miljö för kontinuerligt underhåll av vår gård, då föreningen inte längre har en aktiv trädgårdsgrupp.

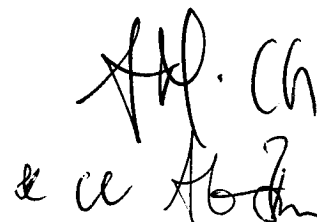
Malins kiosk som hyr lokal av oss fick nya ägare, som också genomfört en liten men välbehövlig renovering av kiosken. De fortsätter på samma hyresavtal som den tidigare ägaren.

Vi genomförde en radonmätning i hela huset. Inga förhöjda värden uppmättes.

Föreningen har startat en fiber/bredbandsgrupp, som ska utreda möjligheten att installera fiber till alla lägenheter i fastigheten.

Ett antal andra mindre arbeten genomfördes också under året:

- Den andra torktummlaren byttes ut mot ny, vilket innebär att båda torktummlarna nu är utbytta.
- Den stora almen som drabbats av almsjuka fälldes.
- Nytt staket runt förskolans lekplats samt ena sidan av grillplatsen.



Handwritten signature and initials, possibly "H. Ch" and "cc Abon".

**Händelser efter året**

Nästa större projekt är en totalrenovering av fönster i samtliga lägenheter. Egentligen var ett byte av fönster planerat under 2014 men till följd av fastighetens kulturklassning blev inte bygglovsansökan för byte till fönster med aluminiumbågar godkänd av Solna Stad. Efter diskussioner med Solna Stad och föreningens projektledare på Frakka AB kom styrelsen fram till att bästa åtgärd istället är en totalrenovering av befintliga fönster som är tillverkade i högkvalitativt trä. Efter renovering kommer lägenheternas fönster vara utrustade med energi- och ljuddämpande glas, nya handtag med barnlås, nya ventilationsventiler och nya persienner.

När fönsterrenoveringen är klar ska föreningen göra en OVK – obligatorisk ventilationskontroll - och samtidigt justera in ventilationen i huset eftersom den kommer att förändras mycket med de nyrenoverade fönstren.

Därefter är det dags att sätta fokus på taket högst upp på huset, som nått sin tekniska livslängd. Exakt vilka åtgärder som ska till måste dock utredas av utomstående expert.

**Medlemsinformation**

Medlemslägenheter: 55 st.  
Överlåtelse under året: 8 st.  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar 2014-12-31: 74st.  
Förändring från föregående år: -1 st.

**Flerårsöversikt**

<b>Nyckeltal</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	597	597		
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	859	1 332		
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	6 945	3 856		
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	20	25		
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	103	131		
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	16	16		
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	150	114		
Soliditet (%)	60	72	72	70
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-83	509	817	-178
Nettoomsättning (tkr)	3 242	3 615	3 975	3 224

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 400 m<sup>2</sup> bostäder och 540 m<sup>2</sup> lokaler.

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-83 424
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-4 031 544
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-253 794
<b>summa ansamlad förlust</b>	<b>-4 368 762</b>

Styrelsen föreslår följande disposition: av fond för yttre underhåll ianspråkats	94 375
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-4 274 387</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Handwritten signatures and initials: "M. Ch", "cc", "S", "H".

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	3 253 654	3 614 704
Övriga rörelseintäkter	Not 2	-11 386	2
		<b>3 242 268</b>	<b>3 614 706</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Fastighetskostnader	Not 3	-514 417	-722 271
Driftkostnader	Not 4	-1 004 418	-1 116 165
Övriga externa kostnader	Not 5	-342 940	-153 994
Personalkostnader	Not 6	-115 016	-108 504
Avskrivningar	Not 7	-611 623	-451 767
		<b>-2 588 415</b>	<b>-2 552 700</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>653 854</b>	<b>1 062 007</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		2 217	8 135
Räntekostnader		-739 494	-560 780
		<b>-737 277</b>	<b>-552 645</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-83 424</b>	<b>509 362</b>

AP. Ch  
cc om 10

# Balansräkning

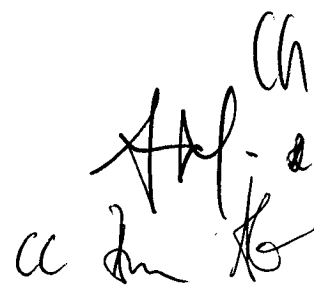
TILLGÅNGAR	2014-12-31	2013-12-31	
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Byggnader och mark	Not 8	72 325 142	58 227 777
Pågående byggnation	Not 9	0	1 751 036
Maskiner och inventarier	Not 10	27 600	36 800
		<b>72 352 742</b>	<b>60 015 613</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>72 352 742</b>	<b>60 015 613</b>	
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	34 736
SBC Klientmedel i SHB		871 878	0
Övriga fordringar		347 106	365 593
Förutb kostnader och uppl intäkter	Not 11	0	22 797
		<b>1 218 984</b>	<b>423 126</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		0	1 353 150
		<b>0</b>	<b>1 353 150</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 218 984</b>	<b>1 776 276</b>	
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>73 571 726</b>	<b>61 791 889</b>	

Handwritten signatures and initials, including "M. Ch" and "cc".



## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>	Not 12		
Medlemsinsatser		47 243 534	47 243 534
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 365 415	857 827
		<b>48 608 949</b>	<b>48 101 361</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Ansamlad förlust		-4 285 338	-4 287 112
Årets resultat		-83 424	509 362
		<b>-4 368 761</b>	<b>-3 777 750</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>44 240 188</b>	<b>44 323 611</b>
<b>AVSÄTTNINGAR</b>			
Övriga fonder	Not 14	14 567	14 567
		<b>14 567</b>	<b>14 567</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Checkräkningskredit	Not 15	12 840 521	0
Skulder till kreditinstitut	Not 16	16 000 000	16 000 000
		<b>28 840 521</b>	<b>16 000 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		119 704	989 828
Övriga kortfristiga skulder		81 373	9 835
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 17	275 374	454 047
		<b>476 451</b>	<b>1 453 711</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>73 571 726</b>	<b>61 791 889</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 16	36 000 000	36 000 000
Varav i eget förvar		0	0
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>


  
 CC In Ho

# Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

## Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Undantag från regeln att räkna om jämförelsetalen har tillämpats. Ingångsbalansräkning har upprättats per 2014-01-01.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2014	2013
Stomme och grund	100 år	0
Stomkomplettering förening	100 år	0
Värmesystem	31 år	0
Hissar	100 år	0
Luftbehandlingssystem	100 år	0
Stamledningar VA	50 år	0
Yttertak	11 år	0
Utemiljö allmänt	10 år	0
Inventarier	5 år	0
Byggnader	0	100 år
Fastighetsförbättring	0	100 år
Hissanläggning	0	100 år
Ventilation	0	100 år
Markanläggning	0	10 år
Inventarier	0	5 år

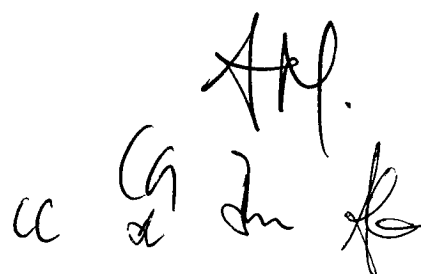
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1	ÅRSavgIFTER OCH HYROR	2014	2013
	Årsavgifter	2 479 416	2 479 416
	Hyror bostäder	236 465	234 900
	Hyror lokaler momspliktiga	70 897	99 690
	Hyror lokaler	368 712	713 988
	Hyror parkering moms	6 000	5 500
	Hyror parkering	80 950	81 210
	Hyror förråd	11 214	0
		<b>3 253 654</b>	<b>3 614 704</b>

e H.H. A  
cc Jm AB

<b>Not 2</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Hyresrabatt	-12 500	0
	Överlåtelse/pantsättning	1 110	0
	Öresutjämning	4	2
		<b>-11 386</b>	<b>2</b>

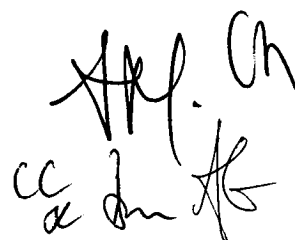
<b>Not 3</b>	<b>FASTIGHETSKOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	41 419	0
	Fastighetsskötsel beställning	4 247	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	29 563	0
	Snöröjning/sandning	20 503	46 802
	Städning entreprenad	57 020	67 398
	Städning enligt beställning	4 489	0
	Mattvätt/Hyrmattor	11 040	10 797
	Hissbesiktning	10 207	0
	Garage	587	0
	Gård	3 552	11 759
	Serviceavtal	1 871	0
	Förbrukningsmateriel	7 165	1 157
	Fordon	1 030	0
		<b>192 694</b>	<b>137 913</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	55 412	297 633
	Lokaler	26 000	0
	Förskola	33 639	0
	Tvättstuga	19 085	0
	Källare	6 307	0
	Entré/trapphus	34 806	0
	Lås	1 474	0
	VVS	10 756	0
	Ventilation	1 563	0
	Elinstallationer	32 895	0
	Hiss	5 413	18 884
	Vattenskada	0	267 841
		<b>227 349</b>	<b>584 358</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Förskola	94 375	0
		<b>94 375</b>	<b>0</b>
	<b>TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER</b>	<b>514 417</b>	<b>722 271</b>


  
 cc CG In f

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	99 161	121 241
	Värme	506 854	647 740
	Vatten	77 922	81 113
	Sophämtning/renhållning	71 106	69 815
	Grovsopor	8 581	14 990
		<b>763 623</b>	<b>934 899</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	77 861	54 044
	Kabel-TV	19 431	15 572
		<b>97 292</b>	<b>69 616</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>143 503</b>	<b>111 650</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 004 418</b>	<b>1 116 165</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Representation	0	22 950
	Tele och datakommunikation	1 302	645
	Revisionsarvode extern revisor	-1 289	18 000
	Föreningskostnader	21 376	0
	Styrelseomkostnader	1 070	0
	Fritids och Trivselkostnader	1 845	0
	Förvaltningsarvode	84 204	56 325
	Förvaltningsarvoden övriga	7 360	0
	Administration	63 838	7 455
	Korttidsinventarier	47 250	1 619
	Konsultarvode	104 045	47 000
	Föreningsavgifter	5 970	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 970	0
		<b>342 940</b>	<b>153 994</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	89 000	88 000
	Kostnadsersättningar och naturaförmåner	297	0
	Sociala kostnader	25 719	20 504
		<b>115 016</b>	<b>108 504</b>


  
 CC  
 a  
 Jm  
 HG

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Byggnad	0	405 079
	Stomme och grund	400 045	0
	Yttertak	33 869	0
	Stomkomplettering förening	4 175	0
	Stamledningar VA	97 999	0
	Värmesystem	33 022	0
	Luftbehandlingssystem	1 230	0
	Förbättringar	0	37 488
	Hissar	11 675	0
	Utemiljö allmänt	20 409	0
	Maskiner	0	9 200
	Inventarier	9 200	0
		<b>611 623</b>	<b>451 767</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	42 554 884	40 579 534
	Nyanskaffningar	14 699 787	1 975 350
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>57 254 671</b>	<b>42 554 884</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-4 240 816	-3 798 249
	Årets avskrivningar enligt plan	-602 422	-442 567
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-4 843 238</b>	<b>-4 240 816</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>72 325 142</b>	<b>58 227 777</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	19 913 709	19 913 709
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	41 302 000	41 302 000
	Taxeringsvärde mark	43 296 000	43 296 000
		<b>84 598 000</b>	<b>84 598 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	79 000 000	79 000 000
	Lokaler	5 598 000	5 598 000
		<b>84 598 000</b>	<b>84 598 000</b>

<b>Not 9</b>	<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Stambyte	0	1 751 036
		<b>0</b>	<b>1 751 036</b>

AM. cc  
 CH  
 a/f

<b>Not 10</b>	<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	66 454	20 454
	Nyanskaffningar	0	46 000
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>66 454</b>	<b>66 454</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-29 654	-20 454
	Årets avskrivningar enligt plan	-9 200	-9 200
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-38 854</b>	<b>-29 654</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>27 600</b>	<b>36 800</b>

<b>Not 11</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
	Försäkring	0	18 904
	Kabel-TV	0	3 893
		<b>0</b>	<b>22 797</b>

<b>Not 12</b>	<b>EGET KAPITAL</b>		<b>Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut</b>	
	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>Förändring under året</b>		<b>Belopp vid årets ingång</b>
	<b>Bundet eget kapital</b>			
	Inbetalda insatser	0	0	41 603 415
	Upplåtelseavgifter	0	0	5 640 119
	Fond för yttre underhåll	253 794	253 794	857 827
	<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>253 794</b>	<b>253 794</b>	<b>48 101 361</b>
	<b>Ansamlad förlust</b>			
	Ansamlad förlust	-253 794	255 568	-4 287 112
	Årets resultat	-83 424	-509 362	509 362
	<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-337 218</b>	<b>-253 794</b>	<b>-3 777 750</b>
	<b>S:a eget kapital</b>	<b>-83 424</b>	<b>0</b>	<b>44 323 611</b>

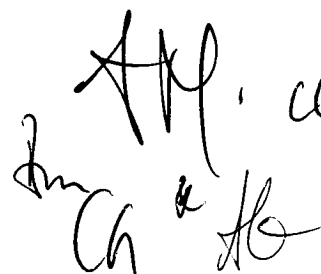
<b>Not 13</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Vid årets början	857 827	604 033
	Reservering enligt stadgar	253 794	253 794
	Reservering enligt stämmobeslut	253 794	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 365 415</b>	<b>857 827</b>

AKP. C  
Ch a f d h  
f b

<b>Not 14</b>	<b>ÖVRIGA FONDER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Övriga fonder</b>		
	Gård	14 567	14 567
	<b>Vid årets slut</b>	<b>14 567</b>	<b>14 567</b>

<b>Not 15</b>	<b>CHECKRÄKNINGSKREDIT</b>	<b>Räntesats</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
	Beviljad kredit	0,250 %	16 000 000	0
	Utnyttjat kreditbelopp	2,250 %	12 840 520	0

<b>Not 16</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
		<b>2014-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>	
	Swedbank	3,387 %	6 000 000	6 000 000	2015-02-25
	Swedbank	3,570 %	10 000 000	10 000 000	2017-02-24
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>16 000 000</b>	<b>16 000 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			<b>16 000 000</b>	<b>16 000 000</b>	


  
 Handwritten signature and initials, possibly including 'Ch' and 'H'.

<b>Not 17</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
	Arvoden	10 300	0
	Sociala avgifter	3 000	0
	Ränta	42 016	42 016
	Förutbetalda avgifter och hyror	220 057	303 849
	Värme	0	77 513
	El	0	10 669
	Revisionsarvode	0	20 000
		<b>275 373</b>	<b>454 047</b>

---

## Styrelsens underskrifter

---

SOLNA den 30 13 2015

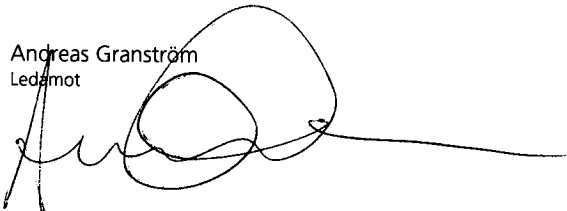
Karin Bondesson  
Ledamot



Camilla Careholt  
Ledamot



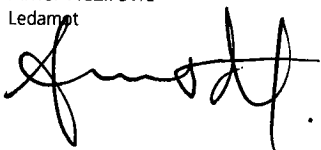
Andreas Granström  
Ledamot



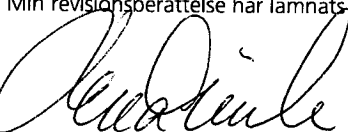
Christine Grimstrand  
Ledamot



Amer Nezirovic  
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 7,4 2015



Lena Gimle  
Extern revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Ekstaven

Org.nr. 769608-9171

## Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ekstaven 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 Ekstaven 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***

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 och föreningens stadgar.

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.

Vallentuna den 7/4 2015



Lena Gimle

Auktoriserad revisor