



# 2015

## Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
**Ekstaven**



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Ekstaven

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

---

## 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. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2005 och 2032.
- Inga större underhåll är planerade 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 längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### 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 enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Styrelsen

Karin Bondesson	Ledamot
Petter Cederqvist	Ledamot
Christine Grimstrand	Ledamot
Sara Karlsson	Ledamot

Imran Rafiq Ahmad Butt	Suppleant
Ebrahim Mohajeran Tabrizi	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Ralf Toresson Revision AB
-----------------	------------------	---------------------------

#### Valberedning

Monica Grangien	
Agneta Udin	Sammankallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-04-29.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
EKSTAVEN 17	2003	SOLNA

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna försäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

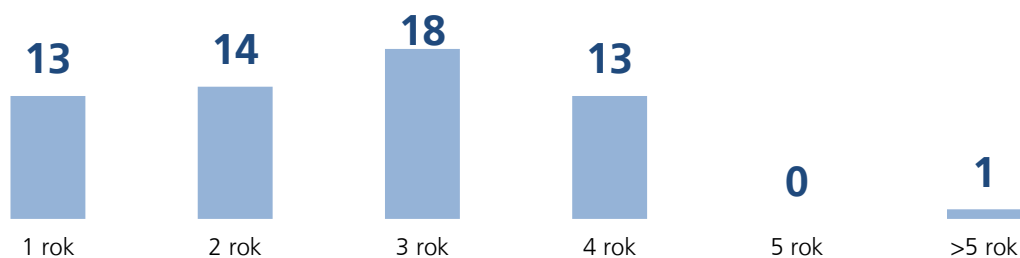
Fastigheten bebyggdes 1965 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1965.

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 2026
Malins kiosk	52 m <sup>2</sup>	September 2017

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstuga	4 tvättmaskiner, 2 torktumlare och 2 torkskåp. Mangelrum.

### Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fiberinstallation	2015	Installation av fiber till fastighetens samtliga lägenheter och lokaler
Fönsterreovering	2015	Renovering av fönster samt byte till invändiga energiglas
Stambyte	2014	Byte av stammar för avlopp, dagvatten och kall/varmvattenledningar
Installation av fasad- och gårdsbelysning	2013	
Lagning av balkonger	2013	
Byte av föreningens två torktumlare	2013 - 2014	
Renovering av skärmtak	2013	
Spolning av brunnar för tak- och markavvattning	2013	
Omfogning av fasad	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
Värmestamsventiler	2016	Byte av ventiler till värmesystemet
OVK och justering av ventilationssystemet	2016	Ska genomföras efter fönsterreovering
Takreovering	Ej fastställt	Exakt åtgärd ej fastställd
Förbättrad sophantering	Ej fastställt	Exakt åtgärd ej fastställd

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC	Ekonomisk förvaltare
Driftia	Fastighetsförvaltare
Eko Miljö & Mark	Gårdsskötsel
Ownit	Internet genom fiber

### Föreningens ekonomi

Föreningen hade innan stambyte och fönsterreovering en mycket god ekonomi med stora överskott, mycket tack vare att Imagination International Preeschool flyttade in i den stora lokalen men även på grund av en avgiftshöjning 2011.

De stora reoveringar som genomförts under 2014-2015 (stambyte och fönsterreovering) bekostades i huvudsak av utökade lån, vilket innebär ökade räntekostnader för föreningen. Vi gynnas dock av dagens låga marknadsräntor.

Under 2015 uppvisar föreningen dock ett negativt resultat vilket förklaras av att föreningen varit tvungna att utöka lånen mer än planerat då föreningens fönster dessvärre inte varit i så bra skick som det troddes från början och mer arbete var tvunget att utföras på dem, vilket medförde högre kostnader för fönsterreoveringen.

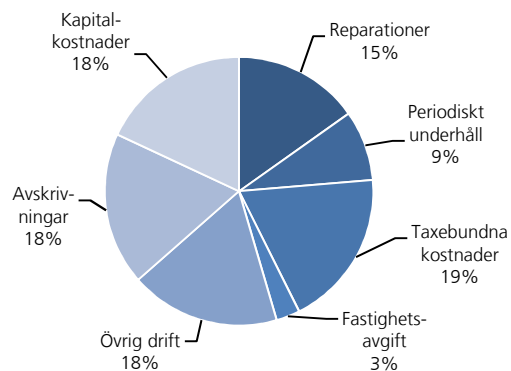
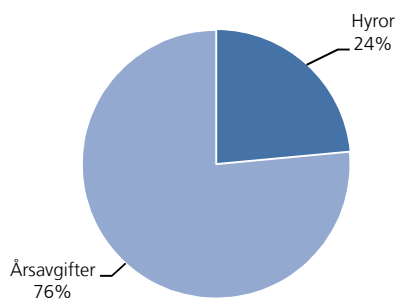
Styrelsens bedömning är fortfarande som tidigare, när föreningen återgår till ett "normalt" år kommer föreningen att göra ett visst överskott, tack vare tidigare goda resultat samt dagens låga räntenivåer. Det kommer dock vara viktigt att utnyttja överskott och avskrivning till årliga amorteringar på föreningens lån.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER

	2015	2014
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>871 878</b>	<b>1 353 150</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 266 855	3 242 268
Finansiella intäkter	1 473	2 217
Minskning kortfristiga fordringar	102 893	76 020
Övrig fond	0	14 567
Ökning av långfristiga skulder	8 777 169	12 825 954
Ökning av kortfristiga skulder	69 135	0
	<b>12 217 525</b>	<b>16 161 026</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 849 688	1 976 792
Finansiella kostnader	808 564	739 494
Ökning av materiella anläggningstillgångar	8 132 385	12 948 752
Minskning av kortfristiga skulder	0	977 260
	<b>11 790 637</b>	<b>16 642 298</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 298 766</b>	<b>871 878</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>426 888</b>	<b>-481 272</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

**Fördelning av intäkter och kostnader**



**Skatter och avgifter**

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 243 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.

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Händelser under året

- Fönsterrenovering:  
Lägenhetsfönster har renoverats och innerglas har bytts till energiglas. Väggar vid balkonger har asbestsanerats och fått ny isolering.
- Fiberinstallation:  
Samtliga lägenheter och lokaler har anslutits till Fiber. Ett gruppavtal för fiber leverans till samtliga bostadsrätter har tecknats i samband med detta.
- Hyresavtal Förskolan:  
Ett tioårskontrakt har tecknats med förskolan som nu har funnits i lokalen i fem år. Då lokalen tidigare (innan förskolan flyttade in) stått tom och hyrts ut till verksamheter som inte blivit långvariga är det för föreningen positivt att vi har fått in en populär förskola som en långvarig hyresgäst.

### Händelser efter året

- Ventilbyte:  
Under våren 2016 kommer ventiler till värmestammar att bytas, vilket kommer göra det lättare att göra underhåll på värmesystemet. I samband med detta kommer element med sedimentlagringar att spolras vilket kommer medföra en bättre uppvärmning.
- En OVK kommer att utföras under 2016 för att säkerställa en god ventilation efter fönsterbytet.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 55 st.

Överlåtelser under året: 7 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st.

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 74 st.

Tillkommande medlemmar: 11 st.

Avgående medlemmar: 12 st.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 73 st.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	597	597	597	
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	856	859	1 332	
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	9 058	6 945	3 856	
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	22	20	25	
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	121	103	131	
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	14	16	16	
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	164	150	114	
Soliditet (%)	53	60	72	72
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 214	-83	509	817
Nettoomsättning (tkr)	3 266	3 242	3 615	3 975

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	-1 214 486
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 274 387
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-253 794</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-5 742 667</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

**att i ny räkning överförs**

<u>378 777</u>
<b>-5 363 890</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 1	3 265 740	3 242 268
Övriga rörelseintäkter	Not 2	1 115	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 266 855</b>	<b>3 242 268</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 3	-2 492 245	-1 518 836
Övriga externa kostnader	Not 4	-244 456	-342 940
Personalkostnader	Not 5	-112 987	-115 016
Avskrivningar	Not 6	-824 563	-611 623
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 674 250</b>	<b>-2 588 415</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-407 395</b>	<b>653 854</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 473	2 217
Räntekostnader och liknande resultatposter		-808 564	-739 494
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-807 091</b>	<b>-737 277</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 214 486</b>	<b>-83 424</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR	2015-12-31	2014-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark	Not 7 79 642 165	72 325 142
Maskiner och inventarier	Not 8 18 400	27 600
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>79 660 565</b>	<b>72 352 742</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>79 660 565</b>	<b>72 352 742</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	36	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9 1 542 943	1 218 984
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 542 979</b>	<b>1 218 984</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 542 979</b>	<b>1 218 984</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>81 203 544</b>	<b>73 571 726</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>	Not 10		
Medlemsinsatser		47 243 534	47 243 534
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 539 401	1 365 415
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>48 782 935</b>	<b>48 608 949</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 528 180	-4 285 338
Årets resultat		-1 214 486	-83 424
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 742 667</b>	<b>-4 368 761</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>43 040 269</b>	<b>44 240 188</b>
<b>AVSÄTTNINGAR</b>			
Övriga fonder <sup>1</sup>	Not 12	0	14 567
		<b>0</b>	<b>14 567</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Checkräkningskredit	Not 13	8 617 690	12 840 521
Skulder till kreditinstitut	Not 14	29 000 000	16 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>37 617 690</b>	<b>28 840 521</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		135 752	119 704
Övriga skulder		33 930	81 373
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 15	375 904	275 374
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>545 586</b>	<b>476 451</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>81 203 544</b>	<b>73 571 726</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 14	40 000 000	36 000 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>

<sup>1</sup> Omföring till fond för yttre underhåll

## Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.  
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4). Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Inga uppskattningar och bedömningar är gjorda som haft betydande effekt på den finansiella rapporten.

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

Avskrivningar	2015	2014
Stomme och grund	100 år	100 år
Stomkomplettering förening	100 år	100 år
Värmesystem	31 år	31 år
Hissar	100 år	100 år
Luftbehandlingssystem	100 år	100 år
Stamledningar VA	50 år	50 år
Yttertak	11 år	11 år
Utemiljö allmänt	10 år	10 år
Inventarier	5 år	5 år
Fönster	40 år	0

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	2 479 416	2 479 416
	Hyror bostäder	236 465	236 465
	Hyror lokaler momspliktiga	80 273	70 897
	Hyror lokaler	356 586	368 712
	Hyror parkering moms	680	6 000
	Hyror parkering	81 650	80 950
	Hyror förråd	6 900	11 214
	Bredbandsintäkter	21 890	0
	Hysesrabatt	0	-12 500
	Elintäkter	1 883	0
	Överlåtelse/pantsättning	0	1 110
	Öresutjämning	-4	4
		<b>3 265 740</b>	<b>3 242 268</b>

<b>Not 2</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Övriga intäkter	1 115	0
		<b>1 115</b>	<b>0</b>
<b>Not 3</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	56 358	41 419
	Fastighetsskötsel beställning	28 743	4 247
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	74 843	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	5 194	29 563
	Snöröjning/sandning	27 539	20 503
	Städning entreprenad	63 913	57 020
	Städning enligt beställning	3 855	4 489
	Mattvätt/Hyrmattor	11 292	11 040
	OVK Obl. Ventilationskontroll	15 717	0
	Hissbesiktning	2 972	10 207
	Myndighetstillsyn	5 300	0
	Gemensamma utrymmen	1 390	0
	Garage	474	587
	Gård	2 376	3 552
	Serviceavtal	11 361	1 871
	Förbrukningsmateriel	6 023	7 165
	Brandskydd	3 331	0
	Fordon	0	1 030
		<b>320 683</b>	<b>192 694</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	55 412
	Brf Lägenheter	21 354	0
	Lokaler	56 509	26 000
	Förskola	282 530	33 639
	Tvättstuga	6 530	19 085
	Källare	2 654	6 307
	Entré/trapphus	0	34 806
	Lås	8 005	1 474
	VVS	152 840	10 756
	Värmeanläggning/undercentral	4 909	0
	Ventilation	0	1 563
	Elinstallationer	5 694	32 895
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	10 767	0
	Bredband	28 203	0
	Hiss	16 729	5 413
	Skador/klotter/skadegörelse	65 663	0
	Vattenskada	18 644	0
		<b>681 032</b>	<b>227 349</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Lokaler	184 683	0
	Förskola	0	94 375
	Elinstallationer	194 094	0
		<b>378 777</b>	<b>94 375</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	107 705	99 161
	Värme	599 384	506 854
	Vatten	69 865	77 922
	Sophämtning/renhållning	72 353	71 106
	Grovsopor	0	8 581
		<b>849 307</b>	<b>763 623</b>

<b>Not 3</b>	<b>Fortsättning</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	61 940	77 861
	Kabel-TV	15 523	19 431
	Bredband	55 668	0
		<b>133 130</b>	<b>97 292</b>
	<b>Fastighetskatt/Kommunal avgift</b>	<b>129 317</b>	<b>143 503</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 492 245</b>	<b>1 518 836</b>
<b>Not 4</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Tele- och datakommunikation	3 037	1 302
	Revisionsarvode extern revisor	19 210	-1 289
	Föreningskostnader	7 613	21 376
	Styrelseomkostnader	5 181	1 070
	Fritids- och trivselkostnader	0	1 845
	Förvaltningsarvode	94 267	84 204
	Förvaltningsarvodena övriga	14 657	7 360
	Administration	91 379	63 838
	Korttidsinventarier	0	47 250
	Konsultarvode	3 142	104 045
	Föreningsavgifter	0	5 970
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 970	5 970
		<b>244 456</b>	<b>342 940</b>
<b>Not 5</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse	88 400	89 000
	Kostnadsersättningar	0	297
	Sociala kostnader	24 587	25 719
		<b>112 987</b>	<b>115 016</b>
<b>Not 6</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Stomme och grund	400 045	400 045
	Yttertak	33 869	33 869
	Fönster/dörrar och portar	16 942	0
	Stomkomplettering förening	4 175	4 175
	Stamledningar VA	293 996	97 999
	Värmesystem	33 022	33 022
	Luftbehandlingssystem	1 230	1 230
	Hissar	11 675	11 675
	Utemiljö allmänt	20 409	20 409
	Inventarier	9 200	9 200
		<b>824 563</b>	<b>611 623</b>

<b>Not 7</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	77 168 380	62 468 593
	Nyanskaffningar	8 132 385	14 699 787
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>85 300 765</b>	<b>77 168 380</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-4 843 239	-4 240 816
	Årets avskrivningar enligt plan	-815 363	-602 422
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-5 658 602</b>	<b>-4 843 238</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>79 642 164</b>	<b>72 325 142</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 8</b>	<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	66 454	66 454
	Nyanskaffningar	0	0
	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	-38 854	-29 654
	Årets avskrivningar enligt plan	-9 200	-9 200
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-48 054</b>	<b>-38 854</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>18 400</b>	<b>27 600</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	Skattekonto	4 630	46 817
	Skattefordran	166 176	167 710
	Momsavräkning	3 479	1 311
	Klientmedel hos SBC	1 298 766	871 878
	Avräkning övrigt	69 892	131 268
		<b>1 542 943</b>	<b>1 218 984</b>

**Not 10** EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	41 603 415	0	0	41 603 415
Upplåtelseavgifter	5 640 119	0	0	5 640 119
Fond för yttre underhåll	1 539 401	268 361	-94 375	1 365 415
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>48 782 935</b>	<b>268 361</b>	<b>-94 375</b>	<b>48 608 949</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-4 528 180	-253 794	10 952	-4 285 338
Årets resultat	-1 214 486	-1 214 486	83 424	-83 424
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-5 742 667</b>	<b>-1 468 280</b>	<b>94 376</b>	<b>-4 368 761</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>43 040 269</b>	<b>-1 199 919</b>	<b>1</b>	<b>44 240 188</b>

<b>Not 11</b> FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2015-12-31	2014-12-31
Vid årets början	1 365 415	857 827
Reservering enligt stadgar	253 794	253 794
Reservering enligt stämmobeslut	14 567	253 794
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-94 375	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 539 401</b>	<b>1 365 415</b>

<b>Not 12</b> ÖVRIGA FONDER	2015-12-31	2014-12-31
<b>Övriga fonder</b>		
Vid årets början	14 567	14 567
Omföring till fond för yttre underhåll	-14 567	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>14 567</b>

<b>Not 13</b> CHECKRÄKNINGSKREDIT	Räntesats	2015-12-31	2014-12-31
Beviljad kredit	0,250 %	11 000 000	16 000 000
Utnyttjat kreditbelopp	2,150 %	8 617 690	12 840 520

<b>Not 14</b> SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	<b>2015-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>	
Swedbank	3,570 %	10 000 000	10 000 000	2017-02-24
Swedbank	3,380 %	0	6 000 000	Löst
Swedbank	0,683 %	7 000 000	0	Rörligt
Swedbank	2,190 %	12 000 000	0	2024-12-18
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>29 000 000</b>	<b>16 000 000</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		<b>29 000 000</b>	<b>16 000 000</b>	

<b>Not 15</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	Arvoden	10 600	10 300
	Sociala avgifter	3 300	3 000
	Ränta	55 247	42 016
	Förutbetalda avgifter och hyror	306 757	220 057
		<b>375 904</b>	<b>275 373</b>

---

## Styrelsens underskrifter

---

SOLNA den 16 / 3 2016

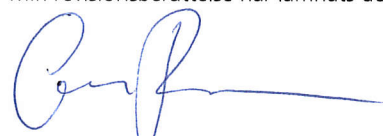
  
Karin Bondesson  
Ledamot

  
Petter Cederqvist  
Ledamot

  
Christine Grimstrand  
Ledamot

  
Sara Karlsson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 24 / 3 2016

  
Carina Toresson  
Extern revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ekstaven, org.nr 769608-9171.

### Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för BRF Ekstaven för räkenskapsåret 2015.

#### *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 god revisionsd i Sverige. Den standarden 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. Jag väljer vilka åtgärder som skall 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 jag 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 i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens 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.

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

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Ekstaven för räkenskapsåret 2015.

#### *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 min revision enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma 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 på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Uttalanden*

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar det balanserade resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 24 mars 2016



Carina Toresson