

2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Ekstaven



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ekstaven

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

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 Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2005 och 2032.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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
Ebrahim Mohajeran Tabrizi	Ledamot

Trupti Sevak	Suppleant
Jenny Westberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Imran Ahmad
Camilla Careholt
Agneta Udin

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-12.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
EKSTAVEN 17	2003	SOLNA

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna försäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

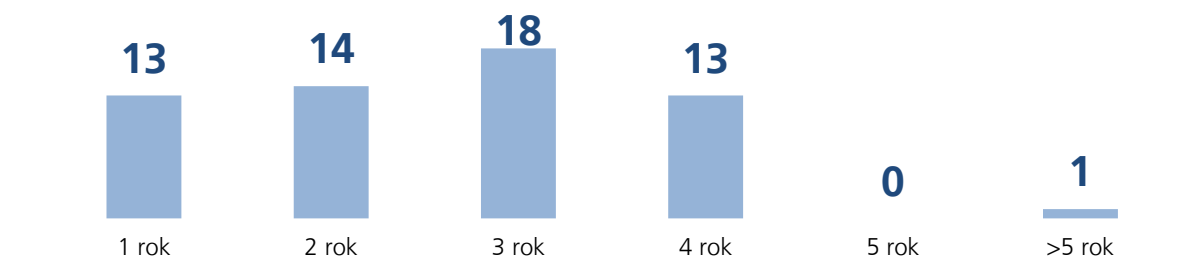
Fastigheten bebyggdes 1965 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1976.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 940 m², varav 4 400 m² utgör lägenhetsyta och 540 m² 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 ²	September 2026
Malins kiosk	52 m ²	September 2017

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga

Cykelförråd

Hobbyrum

Kommentar

4 tvättmaskiner, 2 torktumlare och 2 torkskåp. Mangelrum.

I källaren för förvaring av cyklar, barnvagnar och rullatorer

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
Brandsäkerhetsåtgärder	2016	Översyn och komplettering av brandsäkerhetsutrustning
Byte av armaturer i trapphus	2016	
Radiatortermostater	2016	Byte av termostater på element i de enskilda lägenheterna
Värmestamsventiler	2016	
Fiberinstallation	2015	Installation av fiber till fastighetens samtliga lägenheter och lokaler
Fönsterrenovering	2015	Renovering av fönster samt byte till invändiga energiglas
Stambyte	2014	Byte av stammar för avlopp, dagvatten och kall/varmvattenledningar
Renovering av skärmtak	2013	
Byte av föreningens två torktumlare	2013 - 2014	
Omfogning av fasad	2013	
Spolning av brunnar för tak- och markavvattning	2013	
Installation av fasad- och gårdsbelysning	2013	
Lagning av balkonger	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	2017	Initial OVK påbörjad under 2016
Takrenovering	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
Brandsäkra	Brandtillsyn

Föreningens ekonomi

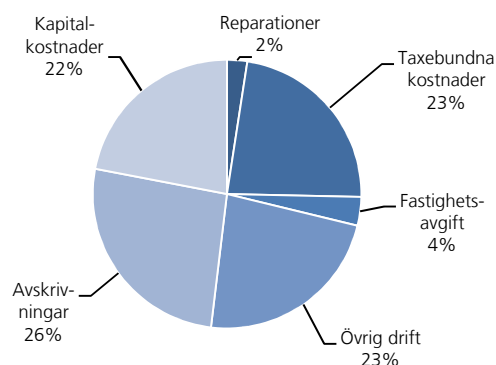
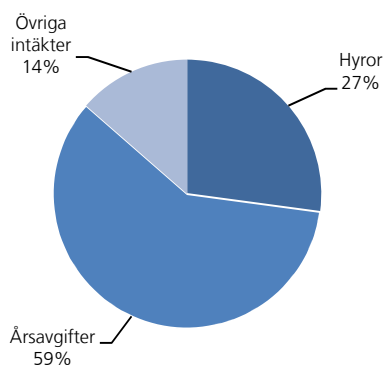
Föreningen hade innan stambyte och fönsterrenovering en mycket god ekonomi med stora överskott, mycket tack vare att Imagination International Preschool flyttade in i den stora lokalen men även på grund av en avgiftshöjning 2011.

Styrelsens bedömning är som tidigare, att efter en tid med intensiv renovering kommer föreningen att gå in i ett mer normalt år och 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.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 298 766	871 878
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 181 473	3 266 855
Finansiella intäkter	1 361	1 473
Minskning kortfristiga fordringar	46 910	102 893
Ökning av långfristiga skulder	382 310	8 777 169
Ökning av kortfristiga skulder	271 841	69 135
	4 883 895	12 217 525
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 999 007	2 849 688
Finansiella kostnader	844 578	808 564
Ökning av materiella anläggningstillgångar	937 040	8 132 385
	3 780 626	11 790 637
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 402 036	1 298 766
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 103 269	426 888

*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 1 268 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 räkenskapsåret

- Värmestamsventiler har bytts och i samband med detta har termostater på element i lägenheterna bytts, detta skall förhoppningsvis leda till bättre inomhus klimat.
- Systematiska brandskyddsarbetet har setts över och upprustning av brandsäkerhetsutrustning har gjorts.
- Förskolan som hyr en lokal av föreningen har lämnat in en stämningsansökan mot föreningen. I samband med stambytet upprättades ett avtal mellan föreningen och förskolan gällande vite om stambytet inte skulle vara avslutat i tid, dvs den 4 juli 2014. Förskolan har lämnat in en stämningsansökan till Solna tingsrätt där de hävdar att föreningen gjort sig skyldig till avtalsbrott och därför ska erlagga vite enligt överenskommelsen.

Styrelsen har återigen anlitat Delta Advokatbyrå. Vår inställning är att något avtalsbrott ej föreligger. Arbetet med stambytet var klart den 4/7 2014. Förskolan har i sin beräkning av vitesbeloppet räknat in den tid som åtgick för återställande av lokalen efter skyfallet den 27 juli 2014. Beloppet har därigenom blivit betydande. Den vattenskada som blev följd av skyfallet inträffade emellertid efter den tidsperiod som omfattas av avtalet. Förskolan har i sin stämningsansökan också tagit upp en del andra punkter som skäl för vite men dessa ligger utanför avtalet om vite. Vår bedömning är därför att stämningsansökan i sin helhet är ogrundad.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 55 st
Överlåtelse under året: 7 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 73 st
Tillkommande medlemmar: 11 st
Avgående medlemmar: 10 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 74 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	596	597	597	597
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 266	856	859	1 332
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 137	9 058	6 945	3 856
Elkostnad/m ² totalyta	22	22	20	25
Värmekostnad/m ² totalyta	125	121	103	131
Vattenkostnad/m ² totalyta	16	14	16	16
Kapitalkostnader/m ² totalyta	171	164	150	114
Soliditet (%)	53	53	60	72
Resultat efter finansiella poster (tkr)	338	-1 214	-83	509
Nettoomsättning (tkr)	3 730	3 266	3 242	3 615

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 400 m² bostäder och 540 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	41 603 415	0	0	41 603 415
Upplåtelseavgifter	5 640 119	0	0	5 640 119
Fond för yttre underhåll	1 415 432	254 808	-378 777	1 539 401
S:a bundet eget kapital	48 658 966	254 808	-378 777	48 782 935
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 618 698	-254 808	-835 710	-4 528 180
Årets resultat	338 497	338 497	1 214 486	-1 214 486
S:a ansamlad förlust	-5 280 201	83 689	378 776	-5 742 667
S:a eget kapital	43 378 765	338 497	-1	43 040 269

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	338 497
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 363 890
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-254 808
summa balanserat resultat	-5 280 201

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-5 280 201
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 730 410	3 265 740
Övriga rörelseintäkter	Not 3	451 064	1 115
Summa rörelseintäkter		4 181 473	3 266 855
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 735 980	-2 492 245
Övriga externa kostnader	Not 5	-148 198	-244 456
Personalkostnader	Not 6	-114 829	-112 987
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 000 751	-824 563
Summa rörelsekostnader		-2 999 759	-3 674 250
RÖRELSERESULTAT		1 181 714	-407 395
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 361	1 473
Räntekostnader och liknande resultatposter		-844 578	-808 564
Summa finansiella poster		-843 217	-807 091
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		338 497	-1 214 486
ÅRETS RESULTAT		338 497	-1 214 486

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 79 587 653	79 642 165
Maskiner och inventarier	Not 9 9 200	18 400
Summa materiella anläggningstillgångar	79 596 853	79 660 565
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	79 596 853	79 660 565
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	2	36
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 2 316 404	1 542 943
Summa kortfristiga fordringar	2 316 406	1 542 979
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	282 933	0
Summa kassa och bank	282 933	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 599 339	1 542 979
SUMMA TILLGÅNGAR	82 196 192	81 203 544

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		47 243 534	47 243 534
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 415 432	1 539 401
Summa bundet eget kapital		48 658 966	48 782 935
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 618 698	-4 528 180
Årets resultat		338 497	-1 214 486
Summa fritt eget kapital		-5 280 201	-5 742 667
SUMMA EGET KAPITAL		43 378 765	43 040 269
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Checkräkningskredit	Not 13	0	8 617 690
Skulder till kreditinstitut	Not 14	38 000 000	29 000 000
Summa långfristiga skulder		38 000 000	37 617 690
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		386 873	135 752
Övriga skulder		33 072	33 930
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	397 481	375 904
Summa kortfristiga skulder		817 426	545 586
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		82 196 192	81 203 544

Tilläggsupplysningar

Not 1 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	2016	2015
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	40 år
Elinstallation	30 år	0

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	2 479 416	2 479 416
Hyror bostäder	236 465	236 465
Hyror lokaler momspliktiga	80 273	80 273
Hyror lokaler	720 114	356 586
Hyror parkering moms	3 920	680
Hyror parkering	80 120	81 650
Hyror förråd	13 800	6 900
Bredbandsintäkter	131 340	21 890
Hysesrabatt	-15 042	0
Elintäkter	0	1 883
Öresutjämning	4	-4
	3 730 410	3 265 740

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Fakturerade kostnader	4 344	0
Försäkringsersättning	424 060	0
Övriga intäkter	22 660	1 115
	451 064	1 115

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	58 123	56 358
	Fastighetsskötsel beställning	54 017	28 743
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	82 328	74 843
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	5 194
	Snöröjning/sandning	23 614	27 539
	Städning entreprenad	70 520	63 913
	Städning enligt beställning	1 948	3 855
	Mattvätt/Hyrmattor	11 651	11 292
	OVK Obl. Ventilationskontroll	39 463	15 717
	Hissbesiktning	5 139	2 972
	Myndighetstillsyn	0	5 300
	Gemensamma utrymmen	1 595	1 390
	Garage	0	474
	Gård	2 876	2 376
	Serviceavtal	0	11 361
	Förbrukningsmateriel	12 680	6 023
	Brandskydd	54 587	3 331
		418 540	320 683
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	8 528	21 354
	Lokaler	0	56 509
	Förskola	1 563	282 530
	Tvättstuga	12 955	6 530
	Källare	0	2 654
	Entré/trapphus	8 587	0
	Lås	10 966	8 005
	VVS	3 463	152 840
	Värmeanläggning/undercentral	9 504	4 909
	Ventilation	11 402	0
	Elinstallationer	0	5 694
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 750	10 767
	Bredband	1 558	28 203
	Hiss	3 355	16 729
	Fönster	17 980	0
	Skador/klotter/skadegörelse	2 445	65 663
	Vattenskada	0	18 644
		96 054	681 032
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	0	184 683
	Elinstallationer	0	194 094
		0	378 777
	Taxebundna kostnader		
	El	110 787	107 705
	Värme	615 714	599 384
	Vatten	80 209	69 865
	Sophämtning/renhållning	62 632	72 353
	Grovsopor	7 809	0
		877 151	849 307
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	64 418	61 940
	Kabel-TV	14 580	15 523
	Bredband	131 066	55 668
		210 063	133 130
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	134 172	129 317
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 735 980	2 492 245

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Tele- och datakommunikation	3 328	3 037
	Juridiska Åtgärder	2 620	0
	Revisionsarvode extern revisor	16 216	19 210
	Föreningskostnader	10 167	7 613
	Styrelseomkostnader	4 684	5 181
	Fritids- och trivselkostnader	963	0
	Förvaltningsarvode	98 127	94 267
	Förvaltningsarvodena övriga	0	14 657
	Administration	6 124	91 379
	Konsultarvode	0	3 142
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 970	5 970
		148 198	244 456
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	88 600	88 400
	Sociala kostnader	26 229	24 587
		114 829	112 987
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Stomme och grund K3	400 045	400 045
	Yttertak K3	33 869	33 869
	Fönster/dörrar och portar K3	203 310	16 942
	Stomkomplettering förening K3	4 175	4 175
	Stamledningar VA K3	293 996	293 996
	Värmesystem K3	36 450	33 022
	Luftbehandlingssystem K3	1 230	1 230
	Hissar K3	11 675	11 675
	Utemiljö allmänt K3	6 803	20 409
	Inventarier	9 200	9 200
		1 000 751	824 563

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	85 300 765	77 168 380
	Nyanskaffningar	937 040	8 132 385
	Utgående anskaffningsvärde	86 237 805	85 300 765
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 658 602	-4 843 239
	Årets avskrivningar enligt plan	-991 551	-815 363
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 650 153	-5 658 602
	Planenligt restvärde vid årets slut	79 587 653	79 642 164
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	19 913 709	19 913 709
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	43 381 000	41 302 000
	Taxeringsvärde mark	41 555 000	43 296 000
		84 936 000	84 598 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	79 000 000	79 000 000
	Lokaler	5 936 000	5 598 000
		84 936 000	84 598 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	66 454	66 454
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	66 454	66 454
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-48 054	-38 854
	Årets avskrivningar enligt plan	-9 200	-9 200
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-57 254	-48 054
	Redovisat restvärde vid årets slut	9 200	18 400
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	2 808	4 630
	Skattefordran	161 321	166 176
	Momsavräkning	0	3 479
	Klientmedel hos SBC	2 119 103	1 298 766
	Avräkning övrigt	33 172	69 892
		2 316 404	1 542 943

Not 11		2016-12-31		2015-12-31	
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL					
	Vid årets början	1 539 401		1 365 415	
	Reservering enligt stadgar	254 808		253 794	
	Reservering enligt stämmobeslut	0		14 567	
	lanspråktagande enligt stadgar	0		0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-378 777		-94 375	
	Vid årets slut	1 415 432		1 539 401	
Not 12		2016-12-31		2015-12-31	
ÖVRIGA FONDER					
Övriga fonder					
	Vid årets början	0		14 567	
	Omföring till fond för yttre underhåll	0		-14 567	
Not 13		2016-12-31		2015-12-31	
CHECKRÄKNINGSKREDIT	Räntesats				
Beviljad kredit	0,250 %	11 000 000		11 000 000	
Utnyttjat kreditbelopp	2,250 %	0		8 617 690	
Not 14		2016-12-31		2015-12-31	
SKULDER TILL KREDITINSTITUT					
	Räntesats	Belopp		Belopp	Villkors-
	2016-12-31	2016-12-31		2015-12-31	ändringsdag
Swedbank	3,570 %	10 000 000		10 000 000	2017-02-24
Swedbank	0,507 %	7 000 000		7 000 000	Rörligt
Swedbank	2,190 %	12 000 000		12 000 000	2024-12-18
Swedbank	1,760 %	9 000 000		0	2022-06-22
	Summa skulder till kreditinstitut	38 000 000		29 000 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	0		0	
		38 000 000		29 000 000	
Not 15		2016-12-31		2015-12-31	
STÄLLDA SÄKERHETER					
	Fastighetsinteckningar	40 000 000		40 000 000	
Not 16		2016-12-31		2015-12-31	
VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT					
	- Inga större planerade underhållsarbeten under 2017.				

Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Arvoden	18 308	10 600
	Sociala avgifter	5 800	3 300
	Ränta	81 839	55 247
	Förutbetalda avgifter och hyror	291 534	306 757
		397 481	375 904

Styrelsens underskrifter

SOLNA den 9, 3 2017


Karin Bondesson
Ledamot


Petter Cederqvist
Ledamot


Christine Grimstrand
Ledamot


Sara Karlsson
Ledamot


Ebrahim Mohajeran Tabrizi
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 27, 3 2017


Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Ekstaven för räkenskapsåret 2016.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2016 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Ekstaven för räkenskapsåret 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

CC

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och

överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 27 mars 2017

Toresson Revision AB



Carina Toresson