

ÅRSREDOVISNING 2015

Brf Ekern



Styrelsen för Brf Ekern får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-09-24. Föreningens nuvarande ekonomiska Plan registrerades 2000-09-20 och nuvarande stadgar registrerades 1998-09-24 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Fastigheten

Föreningens fastighet Svea Artilleri 6 byggdes 1991 och har värdeår 1991. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 409 kvm varav 6 894 kvm utgör lägenhetsyta och 515 kvm utgör lokalyta. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Osséen Agency AB.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrom AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av Valvet Förvaltning AB.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

- Renovering och uppgradering av fastighetens ventilations-/värmesystem igångsattes.
- Projektering för investering av nytt passer-/låssystem, inklusive tvättstugebokning, inleddes.
- Kapaciteten i föreningens bredbandssystem höjdes till 1.000 Mbps.

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan, uppdaterad 2014, som sträcker sig fram till 2033.

Ⓡ

AS

Anders J

BE

M

AS PL

RS

Medlemsinformation

Fastigheten består av 75 st medlemslägenheter varav 9 st har överlåtits under året.

Föreningen upplåter med hyresrätt 7st lägenheter samt 2 st affärslokaler.

I lokalerna bedrivs följande verksamhet:

Verksamhet	Yta	Kontraktets löptid
Svenska Bryggeritraditioner	76 m ²	2017-12-31
Förskoleverksamhet	435 m ²	2019-09-30

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Jan Mårdh	Ordförande
Rickard Lindhé	Kassör
Anders Gevert	Sekreterare
Bengt Ohlsson	Ledamot
Rachid Moumami	Ledamot
Fredrik Stark	Ledamot
Patrik Dahl	Ledamot
Urban Berinde	Suppleant
Ingemar Dahlgren	Suppleant
Rickard Kjellman	Suppleant

Revisor har varit Jan-Ove Brandt, KPMG.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2015-05-26. Följande ledamöters mandattider löper ut vid 2016 års ordinarie föreningsstämma: Jan Mårdh, Rickard Lindhé, Anders Gevert, Rachid Moumami och Fredrik Stark.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 10 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal under året.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 187 984 000 kr varav 97 584 000 kr avser mark.

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 178 000 000 kr samt lokaler 9 984 000 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade, liksom under de senaste sex åren.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1243 kr per bostadslägenhet under 2015, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

Handwritten signature: Rachid

Handwritten initials: JM, PG, RL

Flerårsöversikt (Tkr)	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	5 360 060	5 381 606	5 430 500	5 228 074
Resultat efter fin. poster	-23 214	439 830	314 522	-943 338
Soliditet (%)	89	90	90	90
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	457	457	457	457
Lån/kvm bostadsrättsyta	2 326	2 333	2 340	2 190
Elkostnad/kvm totalyta	25	21	30	20
Värmekostnad/kvm totalyta	126	127	127	86
Vattenkostnad/kvm totalyta	16	21	22	10
Avsättn. underhållsfond/kvm tot.	76	93	82	74

Nettoomsättning - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster - Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%) - Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 150 353
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-563 952
årets förlust	-23 214
	1 563 187

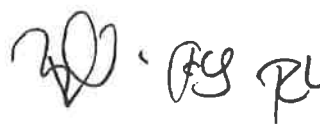
disponeras så att
i ny räkning överföres

	1 563 187
--	-----------

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

AS.







Resultaträkning

	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 360 061	5 381 606
Summa rörelseintäkter		5 360 061	5 381 606
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-3 878 254	-3 199 303
Övriga externa kostnader	4	-277 732	-424 086
Arvoden och personalkostnader	5	-121 671	-84 438
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-965 833	-970 836
Summa rörelsekostnader		-5 243 490	-4 678 663
Rörelseresultat		116 571	702 943
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 167	16 094
Räntekostnader och liknande resultatposter		-148 952	-279 207
Summa finansiella poster		-139 785	-263 113
Resultat efter finansiella poster		-23 214	439 830
Resultat före skatt		-23 214	439 830
Årets resultat		-23 214	439 830

Ab.

[Signature]

[Handwritten notes and signatures]
M. P. P.
JM PL
PP

Balansräkning

Not

2015-12-31

2014-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

150 522 042

151 465 698

Inventarier och installationer

7

491 597

513 774

Summa materiella anläggningstillgångar

151 013 639

151 979 472

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga fordringar

3 500

3 500

Summa finansiella anläggningstillgångar

3 500

3 500

Summa anläggningstillgångar

151 017 139

151 982 972

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

22 431

14 829

Övriga fordringar

245 332

53 402

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

305 989

116 567

Summa kortfristiga fordringar

573 752

184 798

Kassa och bank

Kassa och bank

4 083 632

3 084 080

Summa kassa och bank

4 083 632

3 084 080

Summa omsättningstillgångar

4 657 384

3 268 878

SUMMA TILLGÅNGAR

155 674 523

155 251 850

AS.




AS
M. R.
PD

Balansräkning Not 2015-12-31 2014-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	9		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		136 161 328	136 161 328
Fond för yttre underhåll		1 591 243	1 027 291
Summa bundet eget kapital		137 752 571	137 188 619
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 586 401	1 710 522
Årets resultat		-23 214	439 830
Summa fritt eget kapital		1 563 187	2 150 352
Summa eget kapital		139 315 758	139 338 971
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	14 831 936	14 879 336
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		-47 400	-45 600
Summa långfristiga skulder		14 784 536	14 833 736
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		47 400	45 600
Leverantörsskulder		246 364	267 959
Övriga skulder		-13 900	31 983
Förutbetalda avgifter och hyror		708 168	300 499
Upplupna kostnader	11	586 197	433 102
Summa kortfristiga skulder		1 574 229	1 079 143
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		155 674 523	155 251 850

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter

Uttaga fastighetsinteckningar		43 098 500	43 098 500
Summa ställda säkerheter		43 098 500	43 098 500

Ansvarsförbindelser

Inga Inga

KS.

B

BO.
Jy
PL
PB
PB

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år och följer Bokföringsnämndens allmänna råd om K2.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Not Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	0,80 %
Fastighetsförbättringar, skyddsrumsmaterial	5,00 %
Fastighetsförbättringar, byte stamventiler	4,00 %
Fastighetsförbättringar, installationer energiåtgärder	4,00 %
Värmeanläggning	3,33 %
Installation fiber/bredband	4,00 %

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2015	2014
Årsavgifter bostäder	2 910 848	2 911 358
Hysesintäkter bostäder	706 342	690 056
Hysesintäkter lokaler	17 265	1 740
Hysesintäkter lokaler, moms	1 040 938	1 142 478
Hysesintäkter garage	415 800	415 800
Hysesintäkter garage, moms	16 800	19 600
Hysesintäkter förråd	104 910	102 640
Deb. fastighetsskatt, moms	92 252	0
Hysesintäkt bredband	12 150	0
Gemensamhetslokal	6 000	21 900
Övermattnings-/gästlägenhet	1 200	6 300
Påminnelseavgift	180	0
Administrativ avgift	100	0
Övriga fakturerade kostnader	35 102	69 120
Öres- och kronutjämning	173	73
Övriga rörelseintäkter	0	540
	5 360 060	5 381 605

Ap.

o

30.05
JM
PL
12

Not 3 Fastighetskostnader

	2015	2014
Fastighetsskötsel grundavtal, Valvet	133 308	0
Fastighetsskötsel extradeb, Städpulsen	17 548	0
Trädgårdsskötsel	56 905	52 864
Snöröjning/sandring	47 754	10 614
Städning grundavtal	103 619	101 385
Städning extradebiteringar	10 330	0
Hyra av entrémattor	8 682	79 931
Rengöring/sanering	4 100	0
Brandskydd	1 126	1 363
Övr besiktn/kontroll	2 755	0
Serviceavtal	14 016	80 125
Gemensamhetsanläggning	57 593	0
Garage serviceavtal	176 002	170 869
Hysesrätt	1 903	0
Bostadsrätt	0	6 786
Hyseslokal	11 837	63 917
Tvättstuga	5 305	20 061
Trapphus	135 834	15 112
Källarutrymme	0	7 380
Dörrar och lås	9 117	6 682
VA	35 018	133 383
Värme, reparation och underhåll	13 833	35 888
Ventilation	124 782	73 761
EI	61 329	20 850
Kabel-tv/bredband/porttele	0	1 199
Hissar	12 624	15 065
Portar	3 514	0
Fasader	7 546	5 362
Fönster	177 283	191 000
Balkonger	330 461	0
Markytor	0	27 380
Gård	-313	77 070
Garage och p-platser inkl extra garagesamfällighetskostnader	350 041	1 771
Vattenskada	141 082	0
Övriga reparationer/underhåll	3 747	53 931
Elavgifter	183 270	155 964
Uppvärmning	933 713	938 682
Vatten	122 220	155 493
Sophämtning	122 035	110 015
Grovsopor	11 235	14 625
Fastighetsförsäkring	59 775	55 014
Självrisker	0	9 378
Kabel-tv	67 823	93 121
Bredband	178 734	152 630
Fastighetsskatt	99 840	260 632
Kommunal fastighetsavgift	101 926	0
Justering fast.skatt/avgift	-60 998	0
	3 878 254	3 199 303

(3)

AS.

d

AS
AD
BL
JM

Not 4 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Förbrukningsmaterial	9 597	1 490
Telefon	1 675	17 925
Hemsida	32 918	0
Administration, kontorsmateriel	31 516	19 766
Styrelseomkostnader	11 318	1 619
Revisionsarvode extern revisor	19 720	18 668
Möteskostnader	8 165	14 080
Arvode ekonomisk förvaltn., Rådrom	89 355	285 612
Extradeb. ekonomisk förvaltn., inkl SBC	56 433	0
Konsultarvoden	1 700	50 086
Bankkostnader	3 255	0
Medlems- och föreningsavgifter	11 633	11 624
Trivselkostnader	547	3 216
	277 732	424 096

Not 5 Arvoden och personalkostnader

	2015	2014
Styrelsearvode	100 000	62 571
Sociala avgifter	21 671	21 867
	121 671	84 438

Not 6 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	109 844 847	109 844 847
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	109 844 847	109 844 847
Ingående avskrivningar	-4 078 548	-3 129 890
Årets avskrivningar	-943 656	-948 658
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 022 204	-4 078 548
Utgående redovisat värde	104 822 643	105 766 299
Taxeringsvärden byggnader	90 400 000	90 400 000
Taxeringsvärden mark	97 584 000	97 584 000
	187 984 000	187 984 000
Bokfört värde byggnader	104 822 643	105 766 299
Bokfört värde mark	45 699 400	45 699 400
	150 522 043	151 465 699

70

Ag. J

AG
PM PL
PD

Not 7 Inventarier och installationer

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	749 607	749 607
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	749 607	749 607
Ingående avskrivningar	-235 833	-213 656
Årets avskrivningar	-22 177	-22 177
Utgående ackumulerade avskrivningar	-258 010	-235 833
Utgående redovisat värde	491 597	513 774

Not 8 Förutbetalda kostnader

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalad försäkring	52 839	48 164
Förutbetalad kostnad Anticimex, serviceavtal	1 964	0
Förutbetalad kostnad Sopsug	82 512	0
Förutbetalad kostnad Garagesamfällighet	88 001	0
Förutbetalad kostnad DM Tak	2 496	0
Förutbetalad kostnad bredband	14 311	56 228
Förutbetalad kostnad Fastighetsägarna	2 465	0
Förutbetalad kostnad kabel-TV	20 071	5 435
Förutbetalad kostnad medlemskap Bostadsrätterna	6 740	6 740
Förutbetalad kostnad Reduca	12 232	0
Förutbetalad kostnad ekonomisk förvaltning	22 359	0
	305 990	116 567

Not 9 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	125 937 981	10 223 347	1 027 291	1 710 522	439 830
Reservering yttre fond			563 952	-563 952	
Disposition av föregående års resultat:				439 830	-439 830
Årets resultat					-23 214
Belopp vid årets utgång	125 937 981	10 223 347	1 591 243	1 586 400	-23 214

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signatures and initials

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
SFR	1,44	2016-09-28	4 318 796	4 338 796
SEB	0,47	2016-10-28	4 870 782	4 893 182
SEB	0,47	2016-10-28	4 654 858	4 654 858
SEB	0,77	2017-06-28	987 500	992 500
			14 831 936	14 879 336

Kortfristig del av långfristig skuld

47 400

45 600

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 594 936 kr.

Not 11 Upplupna kostnader

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupet revisorsarvode	19 000	19 000
Upplupet styrelsearvode	68 580	68 580
Upplupna arbetsgivaravgifter	31 420	31 420
Upplupen kostnad vatten	0	36 175
Upplupen kostnad el	16 746	18 681
Upplupen kostnad uppvärmning	97 240	148 178
Upplupen kostnad garagesamfällighetsavgift	176 002	0
Upplupen kostnad gemensamhetsanläggning	6 160	0
Upplupen kostnad administration & kontorsmateriel	8 481	0
Upplupen kostnad trädgårdsskötsel	4 807	0
Upplupen kostnad vattenskada	138 426	0
Upplupen kostnad fastighetsskötsel	12 119	4 875
Upplupen kostnad hissreparation	2 471	0
Upplupen kostnad gård	0	26 026
Upplupen kostnad värmeanläggning	0	35 888
Upplupen kostnad tvättstuga	0	9 701
Upplupen kostnad serviceavtal	0	27 125
Upplupen räntekostnad	4 746	7 452
	586 198	433 101

A.S.

B

300. B9
20
21
22

Stockholm den 15/4 2016



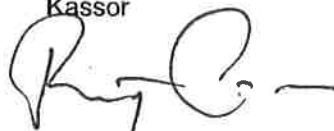
Jan Mårdh
Ordförande



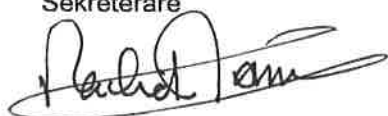
Rickard Lindhé
Kassör



Anders Gevert
Sekreterare



Bengt Ohlsson
Ledamot



Rachid Moumami
Ledamot



Fredrik Stark
Ledamot



Patrik Dahl
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 21/4 2016



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ekern, org. nr 769603-4169

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ekern för år 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 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 Brf Ekers finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Ekern för år 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 revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen.

Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med 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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 21 april 2016

Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor