

Årsredovisning för

Brf Ekskogen

769623-9602

Räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	5
Tilläggsupplysningar	6
Upplýsningar till resultaträkning	7
Upplýsningar till balansräkning	8-9
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ekskogen, 769623-9602, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2015. Alla belopp redovisas i kronor om inget annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen

Bostadsrättsföreningen bildades 2011-10-12 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningen är äkta och registrerades hos Bolagsverket 2011-11-17, föreningens stadgar registrerades 2011-11-17. Ekonomisk plan registrerades 2015-03-30. Stadageändring gjordes och registrerades 2014-09-20. Nytt registreringsbevis utfärdades och nya stadgar registrerades 2015-04-01.

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen tecknade köpekontrakt för fastigheterna Pudersockret 1, Katrinplommonet 1 och Florsockret 1, 2013-12-09. Fastigheterna består av tre byggnader med 70 bostadslägenheter, samt 3 lokaler, varav en lokal upplåten med bostadsrätt. Total BOA ca 4 578 m². 45 garageplatser tillhör föreningen.

Föreningen registrerades som lagfaren ägare hos lantmäteriet 2014-04-29. Totalentreprenadavtal tecknades med Peab Bostad AB 2012-12-09. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam Ömsesidig Sakförsäkring fram t.o.m. 2016-05-01. Av bostadsrättsföreningens 70 bostadslägenheter var 70 tecknade med upplåtelseavtal vid årets utgång.

Peab Bostad AB har i totalentreprenadavtalet påtagit sig ekonomiskt ansvar för osålda bostadslägenheter och dess tillhörande kostnader. Om det sex månader efter slutbesiktning finns osålda bostadslägenheter måste Peab Bostad AB köpa in dessa.

Styrelse, firmateckning och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning under perioden 2015-01-01 - 2015-12-31:

Toni Lahdo	Ordförande	2015-01-01 - 2015-12-31
Christer Bentzer	Ledamot	2015-01-01 - 2015-12-31
Kurt Stener	Ledamot	2015-01-01 - 2015-12-31
Göran Svanström	Suppleant	2015-01-01 - 2015-12-31

Bostadsrättsföreningen tecknas av styrelsen eller av två i förening av Christer Bentzer, Toni Lahdo eller Kurt Stener. Firman tecknas även av en av Christer Bentzer, Toni Lahdo eller Kurt Stener i förening med Göran Svanström. Styrelsen har under 2015 haft 5 protokollförda styrelsemöten varav ett var konstituerande. Ordinarie föreningsstämma avseende föregående räkenskapsår hölls 2015-03-16.

Under räkenskapsåret 2015 har Ernst & Young AB varit revisionsbolag.

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Peab Bostad AB. Föreningen har tecknat avtal med Peab Bostad AB för 2016.

Årsavgifter

Årsavgiften för 2016 kommer att lämnas oförändrad.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets utgång 96 medlemmar, varav 4 st tillhörande den byggande styrelsen. Under året har 12 bostadslägenheter överlåtits, 13 medlemmar har utträtt och 15 medlemmar har beviljats medlemskap.

1480

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	Belopp i kr 2012
Nettoomsättning	945 257	-	-	-
Balansomslutning	211 803 441	164 437 100	704 988	37 500
Resultat efter finansiella poster	192 005	-	-	-
Soliditet, %	72	-	-	-

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat föregående år	-
Årets resultat	192 005
Att disponera	192 005
Styrelsen föreslår föreningsstämman följande disposition:	
Avsättning till yttre underhållsfond	-
Balans i ny räkning	192 005
Att disponera i ny räkning	192 005

Bostadsrättsföreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar. Peab Bostad AB stod för alla kostnader och erhöll alla intäkter t.o.m. avräkningsdagen 2015-10-01.



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	945 257	-
Summa rörelseintäkter		945 257	-
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2,3	-355 403	-
Avskrivningar	4	-297 741	-
Summa rörelsekostnader		-653 144	-
Rörelseresultat		292 113	-
Finansiella poster			
Räntekostnader		-100 108	-
Summa finansiella poster		-100 108	-
Resultat efter finansiella poster		192 005	-
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		192 005	-
Skatter			
Årets resultat		192 005	-

11/10

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	202 618 159	162 563 950
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>202 618 159</u>	<u>162 563 950</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>202 618 159</u>	<u>162 563 950</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	5	3 972 022	1 254 316
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	50 591	-
Summa kortfristiga fordringar		<u>4 022 613</u>	<u>1 254 316</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 162 668	618 834
Summa kassa och bank		<u>5 162 668</u>	<u>618 834</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>9 185 281</u>	<u>1 873 150</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>211 803 440</u>	<u>164 437 100</u>

1280

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		133 142 000	-
Upplåtelseavgifter		19 199 000	-
Summa bundet eget kapital		152 341 000	-
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		192 005	-
Summa fritt eget kapital		192 005	-
Summa eget kapital		152 533 005	-
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	50 406 200	-
Summa långfristiga skulder		50 406 200	-
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	168 800	153 992 862
Leverantörsskulder		7 304 642	6 100 000
Skatteskulder		307 600	-
Övriga skulder	9	10 333	4 330 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	1 072 860	14 238
Summa kortfristiga skulder		8 864 235	164 437 100
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		211 803 440	164 437 100

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsinteckningar	50 575 000	50 575 000
Summa ställda säkerheter	50 575 000	50 575 000

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	inga	inga
----------------------------	------	------

14/10

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BRNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Fordringar, skulder och avsättningar

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärden om annat ej anges.

Yttre underhållsfond

Överföring till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar om minst 30kr/kvm boa. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital, efter att beslut fattats av stämman, och tas ej som kostnad i resultaträkningen.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar görs med rak plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnad	120

Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar betalar inte skatt för inkomster från fastigheten ej heller för ränteinkomster till den del de tillhör fastigheten. Endast inkomster som inte hör till fastigheten skall tas upp till beskattning.

Nyckeltalsdefinition

Soliditet, justerat eget kapital i procent av balansslutning.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om ej annat anges i not nedan. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

1180

Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Intäkternas fördelning

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Årsavgifter	825 666	-
Debiterad el	43 582	-
Garage	68 886	-
Pantsättningsavgift	445	-
Överlåtelseavgift	6 678	-
Öresavrundning	-	-
Summa	945 257	-

Peab Bostad AB erhöill samtliga intäkter fram t.o.m. avräkningsdagen 2015-10-01.

Not 2 Driftskostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Fastighetsskötsel	21 661	-
Städning	19 374	-
Hiss	5 516	-
Reparation el	2 741	-
Bevakningskostnader	1 881	-
Förbrukningsmaterial	1 244	-
El	58 895	-
Fastighetsskatt	-1 750	-
Värme	147 571	-
Sophämtning	7 792	-
Digital-TV/Bredband/Telefoni	43 869	-
Revisionsarvode	18 125	-
Ekonomisk förvaltning	20 000	-
Parkeringskostnader Apcoa	8 266	-
Bankkostnader	218	-
Summa	355 403	-

Peab Bostad AB stod för samtliga kostnader fram t.o.m. avräkningsdagen 2015-10-01.

Not 3 Personalkostnader

Arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31

Peab Bostad AB står för den externa styrelsens arvode. Beloppet bokförs som en fordran på Peab Bostad AB och regleras successivt vid slutregleringar mellan bostadsrättsföreningen och Peab Bostad AB. 2015 års arvode inkl. moms uppgår till 110 372 kr, föregående års arvode var 15 750 kr.

110

Upplysningar till balansräkning

Not 4 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	162 563 950	-
-Nyanskaffningar	40 351 950	162 563 950
	<u>202 915 900</u>	<u>162 563 950</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-	-
-Årets avskrivning enligt plan	-297 741	-
Redovisat värde vid årets slut	202 618 159	162 563 950
Varav byggnader	142 618 159	102 563 950
Varav mark	60 000 000	60 000 000
Summa	202 618 159	162 563 950

Fastighetsbeteckning

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 190 200 000 kr

Taxeringsvärde byggnader	117 000 000	1 017 000
Taxeringsvärde mark	73 200 000	18 000 000
Summa	190 200 000	19 017 000

Total kontraktssumma för byggnad och mark uppgår enligt entreprenadkontraktet och köpekontraktet till 205 921 000 kr.

Not 5 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Medlemsfordringar	597 618	190 000
Fordran Peab Bostad AB	328 167	1 064 316
Saldo skattekonto	2 994 571	-
Fordran parkeringsbolag	51 666	-
Summa	3 972 022	1 254 316

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
El-intäkt bostäder okt-dec 2015	43 581	-
Intäkt fastighetsskatt lokal 2015	3 500	-
Bevakningskostnader	1 640	-
Bostadsrätterna	1 120	-
Bankavgift	750	-
Summa	50 591	-

MSO

Not 7 Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Yttrefond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	-	-	-	-	-
Disposition enl. stämman	-	-	-	-	-
Förändring insatser	133 142 000	-	-	-	-
Förändring uppl.avgifter	-	19 199 000	-	-	-
Yttre underhållsfond	-	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	-	-	192 005
Summa	133 142 000	19 199 000	-	-	192 005

Not 8 Skulder till kreditinstitut

	<i>Räntesats</i>	<i>Vilkorsdag</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
Swedbank - 785-8		Byggnadskreditiv	-	110 163 854
Swedbank - 231-1		Byggnadskreditiv	-	43 829 008
Swedbank Hypotek AB 2856865478	0,64%	Rörlig	16 858 000	-
Swedbank Hypotek AB 2856865437	1,14%	18-10-26	16 859 000	-
Swedbank Hypotek AB 2856865452	1,61%	20-10-27	16 858 000	-
Summa			50 575 000	153 992 862

	<i>Inom 1 år</i>	<i>Inom 2-5 år</i>	<i>Senare än 5 år</i>	<i>Totalt</i>
Förfaller				
Amortering	168 800	675 200	-	844 000
Skulder till kreditinstitut	-	-	49 731 000	49 731 000
Summa	168 800	675 200	49 731 000	50 575 000

Not 9 Övriga skulder

	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
Skuld till medlemmar	-	4 330 000
Momsskuld Skatteverket	10 333	-
Summa	10 333	4 330 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
Motkonto fordringar årsavgifter	826 553	-
Revisionsarvode	18 125	14 238
Upplupen ränta	100 107	-
Fastighetsskötsel	6 458	-
Städning	6 458	-
El	42 597	-
Värme	64 220	-
Bankavgift	705	-
Sophämtning	7 637	-
Summa	1 072 860	14 238

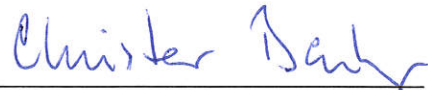
plb

Underskrifter

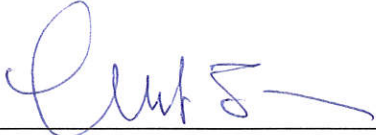
Stockholm 2016 -04-11



Toni Lahdo



Christer Bentzer



Kurt Stener

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016 -04-25
Ernst & Young AB



Carlos Esterling
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ekskogen, org.nr 769623-9602

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ekskogen för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Ekskogen för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

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.

Revisorernas ansvar

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

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

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 25/4 2016

Ernst & Young AB

Carlos Esterling
Auktoriserad revisor