

KALLELSE

Bostadsrättsföreningen Eken nr 19 Februari 2015

Kallelse till ordinarie föreningsstämma

Styrelsen kallar er till föreningsstämma **måndagen den 23 mars 2015**, kl. 19.00, i Gillestugan, Etsarvägen 1.

Styrelsen föreslår följande dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av ordförande vid stämman
4. Anmälan av styrelsens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Arvoden åt styrelsen och revisorerna
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och suppleanter
16. Val av valberedning
17. Val av festkommitté
18. Genomgång av budget
19. Motion och styrelsens förslag angående hobbyrum
20. Övrig information från styrelsen
21. Övrigt
22. Stämmans avslutande

Föreningen bjuder på fika.

Varmt välkomna!

Styrelsen

Johanneshov, mars 2015

ÅRSREDOVISNING

Verksamhetsåret 2014

Bostadsrättsföreningen Eken nr 19

Organisationsnummer 702000-4482

Styrelsen för Brf Eken nr 19 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Förvaltningsberättelse

Verksamhet

Brf Eken nr 19 äger fastigheten Kopparsticket 4, Etsarvägen 1 i Johanneshov.

Föreningen består av 50 bostadsrätter och 5 hyreslokaler.

Huset är byggt 1945 på friköpt tomt.

Fastighetens taxeringsvärde fr o m 1 januari 2014 är 39 936 000 kr, delvärde mark 18 512 000 kr, delvärde byggnad 21 424 000 kr.

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls den 17 mars 2014.

Styrelse och revisorer

Styrelseledamöter under året har varit:

Ordförande: Mikael Björklund 16/4 - 16/6, Nathalie Landström från 16/6

Sekreterare: Anna Wedin 16/4 -16/6, Nathalie Landström 16/6

Styrelseledamot Anna Wedin från 16/6, Vilja Halmeenmäki från 16/6

Suppleant: Vilja Halmeenmäki & Jan Ekman

Festkommitté: Nathalie Landström & Anna Wedin

Styrelsen har under året haft 13 protokollförda möten samt ett antal arbetsmöten.

Extern revisor: Ralf Toresson, Toresson Revision AB

Den kamerala förvaltningen har skötts av Hans Jansson, Hjalmar's Rör & Förvaltning AB

Nya medlemmar

Under 2014 har 5 lägenhetsöverlåtelse skett.

Nya medlemmar:

- | | |
|----------|---------------------------------|
| - Lgh 9 | Diana Mesanovic |
| - Lgh 10 | Peter Alvestål |
| - Lgh 13 | Jennie Ibstedt Dag Thorstensson |
| - Lgh 22 | Michael Heino |
| - Lgh 33 | Anders Olsson |

Förbrukning under 2014:

Vatten totalt	3 128 m ³	+ 1,0 %
-Varav varmvatten 41%	1 282 m ³	- 13,5 %
Elförbrukning	34 366 kWh	- 13,5 %
- Varav tvättstuga 42 %	12 697 kWh	- 2,7 %
Fjärrvärme	396,0 MWh	- 3,0 %

Förbrukningen är inte graddagskorrigerad.

ÅRSREDOVISNING

Verksamhetsåret 2014

Bostadsrättsföreningen Eken nr 19

Organisationsnummer 702000-4482

Lånebild, skuld per 2014-12-31 2 740 165-

Föreningen har under året amorterat 29 014 kr.

Föreningen har vid årets utgång 3 in-teckningslån i Handelsbanken/Stadshypotek:

742 617 kr som löper med 3-månaders ränta, amortering 7 816 per år.

376 734 kr som löper med fast ränta 4,26% t.o.m. 2015-12-31, amortering 3 924 per år.

625 814 kr som löper med 3-månaders ränta, amortering 12 904 per år.

995 000 kr som löper med 3-månaders ränta, amortering 20 000 per år.

Ett urval av genomförda aktiviteter under 2014

- Vår och höststädning med container har anordnats
- 14 ordinarie styrelsemöte samt ett antal extra arbetsmöte har hållits under året
- 3 nummer av Husets Nyheter har skickats ut
- Gasledningen har kopplats bort från huset efter det att alla gasspisar bytts ut till el
- Balkongdörrarna på våning 0 till 6 har renoverats: Varje dörr har fått nytt ytskikt, nytt handtag och ny spanjolett, allt baserat på den gamla balkongramen. I samband med detta erbjöd föreningen offert för enskilt utbyte av persienner
- En ny sopsugningsanläggning har installerats och tagits i bruk. Den fungerar väl.
- En vattenskada från avloppsröret, Stam E, i köket i en lägenhet upptäcktes i oktober.
- Julpynts- och adventsmingel hölls den 7 december med hembakade goda lussebullar och julgottebuffé.
- Radonmätning har utförts efter myndighetskrav. Resultat beräknas vara klart i april 2015.
-

Övergång till redovisning enligt K3

Inför 2014 har föreningen gjort en anpassning av redovisningen till reglerna enligt K3.

En ingångsbalansräkning per 2014-01-01 har upprättats.

I enlighet med K3 har en uppdelning av tillgång Byggnader gjorts i Byggnader och Mark.

Fördelningen har gjorts enligt nuvarande förhållande mellan resp. taxeringsvärden eftersom taxeringsvärde för byggnadsåret ej finns att tillgå.

Föreningen har sedan tidigare tillämpat avskrivning på komponentnivå.

I samband med upprättandet av ingångsbalansräkningen har också en hopslagning gjorts av vissa tillgångar.

Ekonomisk redovisning

Dispositionsförslag:

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

Balanserad förlust	- 312 745
Årets vinst	<u>195 450</u>
	- 117 295

Behandlas så att

i ny räkning överföres - 117 295

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och

ÅRSREDOVISNING

Verksamhetsåret 2014

Bostadsrättsföreningen Eken nr 19

Organisationsnummer 702000-4482

balansräkning med tilläggsupplysningar.

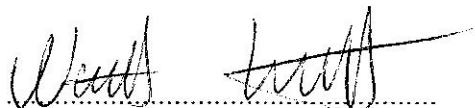
Övrigt

- Föreningens bank är Handelsbanken.
- Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Arén & Partners, Allians Försäkringsmäklare AB. Bostadsrättstillägg ingår i föreningens försäkring.
- Föreningen är momsregistrerad.
- Periodiska överskott har under året placerats i e-Kapitalkonto i Handelsbanken.

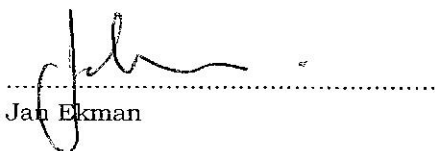
Styrelsen riktar ett stort tack till er alla som har varit behjälpliga under året vid diverse projekt.

Styrelsen ber att få framföra sitt tack för det förtroende som under det gångna året kommit dem till del.

Johanneshov, den 16 februari 2015



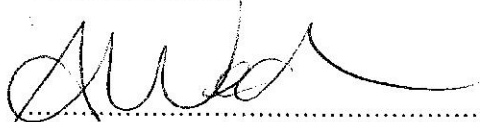
Nathalie Landström



Jan Ekman

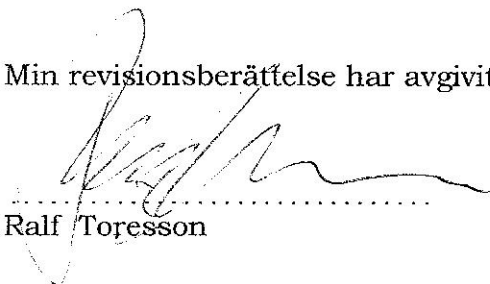


Vilja Halmeenmäki



Anna Wedin

Min revisionsberättelse har avgivits den *6 mars 2015*



Ralf Toresson

Ingångsbalansräkning

		Utgående balans 2013 enl tidigare Not principer	Justering	Ingående balans 2014 enl K3- reglerna
TILLGÅNGAR				
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR				
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>				
Byggnader	1	513 637	-500 000	13 637
Mark	1	0	500 000	500 000
Fastighetsförbättringar		462 382	0	462 382
Satellit-TV anläggning	2	0	0	0
Inventarier		87 336	0	87 336
Ventilationsanläggning	2	72 535	-72 535	0
Bastu	3	113 990	-113 990	0
Gillestuga	3	46 842	-46 842	0
Föreningslokaler	3	0	160 832	160 832
Takbalkong	5	78 055	-78 055	0
Stammar	4	1 186 837	51 656	1 238 492
Takomläggning	5	180 760	-180 760	0
Öppna spisar	2	101 677	-101 677	0
Glaspartier, Fasad	5	116 558	-116 558	0
Fastighet utvändigt	5	0	375 373	375 373
Fastighetsnät	2	59 665	-59 665	0
Installationer	2	0	233 877	233 877
Varmvattencirkulation	4	51 656	-51 656	0
Stamrenovering		751 809	0	751 809
Källarlokaler/Uthyrningslokaler		801 360	0	801 360
El Servis, Central, Stigare/Elsystem		745 571	0	745 571
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 370 670	0	5 370 670
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR				
<u>Kortfristiga fordringar</u>				
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		18 593	0	18 593
Skattefodran		19 658	0	19 658
<u>Kassa o Bank</u>				
Plusgirokonto		337 507	0	337 507
Bankkonto		75 742	0	75 742
e-Kapitalkonto		206 512	0	206 512
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		658 013	0	658 013
SUMMA TILLGÅNGAR		6 028 683	0	6 028 683

Ingångsbalansräkning

	Utgående balans 2013 enl tidigare principer	Justering	Ingående balans 2014 enl K3- reglerna
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Inbetalda insatser	-236 960	0	-236 960
Upplåtelseavgifter 1996-2010	-3 671 300	0	-3 671 300
Insatshöjningar 1993,1999	-226 909	0	-226 909
<u>Summa bundet eget kapital</u>	-4 135 169	0	-4 135 169
 <u>Ansamlad förlust</u>			
Balanserad vinst/förlust	496 701	0	496 701
Redovisat resultat	-183 956	0	-183 956
<u>Summa Ansamlad förlust</u>	312 745	0	312 745
 SUMMA EGET KAPITAL	-3 822 424	0	-3 822 424
 LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Inteckning nr 288 469	-750 433	0	-750 433
Inteckning nr 408 061	-380 658	0	-380 658
Inteckning nr 288 467	-638 718	0	-638 718
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER	-1 769 809	0	-1 769 809
 KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder	-154 279	0	-154 279
Skatteskuld	-8 080	0	-8 080
Momsskuld	-5 378	0	-5 378
Upplupna kostnader	-27 390	0	-27 390
Förutbetalda lokalhyror	-18 393	0	-18 393
Förutbetalda medlemsavgifter	-222 930	0	-222 930
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER	-436 450	0	-436 450
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	-6 028 683	0	-6 028 683

Noter till Ingångsbalans 2014

1 Byggnader o Mark

I enlighet med redovisning enl K3 har uppdelning gjorts av ursprunglig tillgång Byggnader på Byggnader och Mark. Fördelning har gjorts enligt nuvarande taxeringsvärde, eftersom ursprungligt taxeringsvärde från byggnadsåret ej finns att tillgå.

2 Installationer

Tillgångarna Satellit-TV anläggning, Ventilationsanläggning, Öppna Spisar, Fastighetsnät har slagits ihop till en ny tillgång Installationer

3 Föreningslokaler

Tillgångarna Bastu och Gillestuga har slagits ihop till en ny tillgång Föreningslokaler

4 Stammar

Tillgång Varmvattencirkulation har slagits ihop med tillgång Stammar

5 Fastighet utvändigt

Tillgångarna Takbalkong, Takomläggning, Glaspartier Fasad har slagits ihop till en ny tillgång Fastighet utvändigt

6 Uthyrningslokaler och Elsystem

Källarlokaler byter namn till Uthyrningslokaler och El Servis, Central, Stigare byter namn till Elsystem

Resultaträkning	Not	2014	2013
<u>Rörelsens intäkter</u>			
Medlemsavgifter		1 141 391	1 124 656
Hysesintäkter lokaler		318 137	318 270
Avgifter Bredband o IP-telefoni		73 500	73 500
Övriga intäkter och kostnadsersättningar		12 600	8 400
<u>Summa rörelsens intäkter</u>		1 545 628	1 524 826
 Driftskostnader	1	-415 718	-435 891
Bredband o IP-tel gruppavtal		-90 000	-90 000
Rep o underhåll fastighet gemensamt	2	-38 454	-12 919
Underhållskostnader föreningen internt	3	-76 536	-93 859
Reparationskostnader föreningen internt	3	-83 607	-53 383
Omkostnader		-82 275	-145 675
Fastighetsförsäkring		-57 050	-50 668
Styrelsearvode		-44 400	-44 000
Förvaltning o revisorer		-63 863	-63 894
Årsavgift SBC		-5 660	-5 390
Lagstadgade soc. avgifter		-8 453	-5 283
Avskrivn/nedskrivn anläggningstillgångar	5-15	-254 717	-207 461
<u>Summa rörelsens kostnader</u>		-1 220 733	-1 208 422
 RÖRELSERESULTAT		324 895	316 404
 <u>Resultat från finansiella investeringar</u>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		400	348
Räntekostnader och liknande resultatposter		-51 730	-54 906
<u>Summa resultat från finansiella investeringar</u>		-51 330	-54 558
 RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		273 565	261 846
 Skatt	4	-78 115	-77 890
 ÅRETS RESULTAT		195 450	183 956

Balansräkning

	Not	2014-12-31	Ingångsbalans 2014-01-01
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	6	13 267,00	13 637,00
Mark		500 000,00	500 000,00
Fastighetsförbättringar	7	451 014,85	462 382,10
Inventarier	8	123 549,00	87 336,00
Installationer	9	928 036,44	233 876,72
Föreningslokaler	10	145 754,45	160 832,45
Fastighet utvändigt	11	928 763,14	375 373,10
Stammar	12	1 264 531,61	1 238 492,28
Stamrenovering	13	690 361,48	751 809,48
Uthyrningslokaler	14	787 269,07	801 360,07
Elsystem	15	768 689,76	745 570,82
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 601 236,80	5 370 670,02
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		19 228	18 593
Skattefordran		21 606	19 658
<u>Kassa o Bank</u>			
Plusgirokonto		309 344	337 507
Bankkonto		31 867	75 742
e-Kapitalkonto		206 799	206 512
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		588 844	658 013
SUMMA TILLGÅNGAR		7 190 081	6 028 683

Balansräkning

	Not	2014-12-31	Ingångsbalans 2014-01-01
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Inbetalda insatser		-236 960	-236 960
Upplåtelseavgifter 1996-2010		-3 671 300	-3 671 300
Insatshöjningar 1993, 1999		-226 909	-226 909
<u>Summa bundet eget kapital</u>		-4 135 169	-4 135 169
<u>Ansamlad förlust</u>			
Balanserad förlust		312 745	496 701
Redovisat resultat		-195 450	-183 956
<u>Summa ansamlad förlust</u>		117 295	312 745
SUMMA EGET KAPITAL		-4 017 874	-3 822 424
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Inteckning 3 mån ränta, amort 1%		-742 617	-750 433
Inteckning fast ränta 4,26% -2015-12-31, amort 1%		-376 734	-380 658
Inteckning 3 mån ränta, amort 2%		-625 814	-638 718
Inteckning 3 mån ränta, amort 2%		-995 000	0
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		-2 740 165	-1 769 809
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		-110 734	-154 279
Skatteskuld		-8 091	-8 080
Momsskuld		-5 288	-5 378
Personalskatt		-140	0
Upplupna kostnader		-23 100	-27 390
Förutbetalda hyror och avgifter		-284 690	-241 323
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		-432 043	-436 450
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		-7 190 081	-6 028 683
Ställda panter och säkerheter			
Fastighetsinteckningar 16 panter totalt		3 258 000	3 258 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärde där inget annat angetts

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Noter

1 Driftskostnader	2014	2013
Fjärrvärme	-325 372	-339 716
Vatten och avlopp	-40 695	-42 549
El Fortum nät	-12 259	-14 361
El Mälarenergi	-27 381	-30 257
Sophämtning	-10 010	-9 008

2 Rep o underhåll fastighet gemensamt

Avser kostnader för hela fastigheten inklusive uthyrningslokaler, för vilka delvis momsavdrag görs

3 Reparations- o Underhållskostnader föreningen internt

Avser föreningens interna kostnader. Inget momsavdrag görs

4 Skatt	2014	2013
Fastighetsskatt	-78 210	-77 890
Skattekostnad föreg år	95	0

5 Avskrivningar och nedskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Avskrivning för Byggnader har anpassats utifrån det nya ingående anskaffningsvärdet och bokfört värde enl K3 Ingångsbalansräkning, så att den överensstämmer med en förväntad nyttjandeperiod på ca 110 år

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	0,05 %
Fastighetsförbättringar	4 %
Inventarier	5 %
Installationer	4 %
Föreningslokaler	4 %
Fastighet utvändigt	2 %
Stammar	2 %
Stamreovering	5 %
Uthyrningslokaler	2 %
Elsystem	2 %

	2014-12-31	Ingångsbalans 2014-01-01
6 Byggnader		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	740 000	740 000
Inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	740 000	740 000
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-726 363	-713 963
Årets avskrivningar	-370	-12 400
Utgående ackumulerade avskrivningar	-726 733	-726 363
Utgående redovisat värde	13 267	13 637
7 Fastighetsförbättringar		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	631 612	607 629
Inköp	14 477	23 983
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	646 089	631 612
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-169 230	-143 966
Årets avskrivningar	-25 844	-25 264
Utgående ackumulerade avskrivningar	-195 074	-169 230
Utgående redovisat värde	451 015	462 382
8 Inventarier		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	130 741	103 582
Inköp	45 000	27 159
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	175 741	130 741
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-43 405	-36 868
Årets avskrivningar	-8 787	-6 537
Utgående ackumulerade avskrivningar	-52 192	-43 405
Utgående redovisat värde	123 549	87 336
9 Installationer		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	706 386	706 386
Inköp	752 516	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 458 902	706 386
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-472 509	-457 143
Årets avskrivningar	-58 356	-15 366
Utgående ackumulerade avskrivningar	-530 865	-472 509
Utgående redovisat värde	928 036	233 877

	2014-12-31	Ingångsbalans 2014-01-01
10 Föreningslokaler		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	376 949	376 949
Inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	376 949	376 949
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-216 117	-201 039
Årets avskrivningar	-15 078	-15 078
Utgående ackumulerade avskrivningar	-231 195	-216 117
Utgående redovisat värde	145 754	160 832
11 Fastighet utvändigt		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	507 227	507 227
Inköp	575 035	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 082 262	507 227
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-131 854	-121 710
Årets avskrivningar	-21 645	-10 144
Utgående ackumulerade avskrivningar	-153 499	-131 854
Utgående redovisat värde	928 763	375 373
12 Stammar		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	1 394 965	1 195 736
Inköp	55 039	199 230
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 450 005	1 394 965
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-156 473	-128 574
Årets avskrivningar	-29 000	-27 899
Utgående ackumulerade avskrivningar	-185 473	-156 473
Utgående redovisat värde	1 264 532	1 238 492
13 Stamrenovering		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	1 228 966	1 228 498
Inköp	0	469
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 228 966	1 228 966
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-477 157	-415 709
Årets avskrivningar	-61 448	-61 448
Utgående ackumulerade avskrivningar	-538 605	-477 157
Utgående redovisat värde	690 361	751 809

	2014-12-31	Ingångsbalans 2014-01-01
14 Uthyrningslokaler		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	856 638	840 996
Inköp	3 104	15 642
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	859 742	856 638
 Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-55 278	-38 145
Årets avskrivningar	-17 195	-17 133
Utgående ackumulerade avskrivningar	-72 473	-55 278
 Utgående redovisat värde	787 269	801 360
 15 Elsystem		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	809 592	809 592
Inköp	40 113	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	849 705	809 592
 Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-64 021	-47 829
Årets avskrivningar	-16 994	-16 192
Utgående ackumulerade avskrivningar	-81 015	-64 021
 Utgående redovisat värde	768 690	745 571

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Eken nr 19, org.nr 702000-4482.

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för BRF Eken nr 19 för räkenskapsåret 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 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 upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av BRF Eken nr 19 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.

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 Eken nr 19 för räkenskapsåret 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 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 den ansamlade förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 6 mars 2015

Ralf Toresson

Styrelsens tankar kring ekonomin.

Året som gått

De totala driftkostnaderna för 2014 blev ca 416.000 kr vilket ligger i paritet med fg år (436.000 kr) och är 34.000 kr lägre än budget.

Under året har flertalet projekt genomförts. De projekt som har genomförts är renovering av föreningens balkongdörrar, utbyte torkanläggningen i tvättstugan samt inköp och installation av en ny lösning för sophanteringen.

Under året har gasledningen kopplats bort från fastigheten.

Det upptäcktes under året en vattenskada i en av föreningens lägenheter (stam E). Detta är åtgärdat och kostnaden blev ca 60 000 kr.

Ett gym har byggts uppe på piskbalkongen som invigdes i oktober.

Under året har det genomförts en radonmätning i huset. Samtliga lägenheter underskred gränsvärdet.

Projektbudget 2015

Planerade projekt:

Ett städutrymme med vatten och avlopp planeras att iordningsställas till lokalvårdaren. Detta ska placeras vid källarutgången. Kostnaden beräknas uppgå till ca 25 000 inkl moms.

Sopsugsrummet ska färdigställas med belysning, vatten och ett antal små reparationer. Kostnaden beräknas uppgå till ca 12 000 kr inkl moms.

Det är även tänkt att fortsätta projekteringen för värmekablar i takfotsrännan och en ny ledning för takavvattning för vattnet från sydvästra delen av taket för att undvika problemet med isbildning. Föreningen är ansvarig om snö eller is skulle falla från taket och skada någon person eller egendom.

Satellit-TV-anläggningen rustas upp. Kostnaden beräknas uppgå till 8000 kr inkl moms.

Golv i elcentralen ska färdigställas. Kostnaden beräknas uppgå till 15 000 kr inkl moms.

Styrelsen kan som tidigare inte garantera att de avsatta pengarna räcker till att utföra samtliga dessa projekt i sin helhet under året.

Medlemsavgifterna

Styrelsen har beslutat att inte höja medlemsavgifterna under 2015.

Johanneshov 2015-03-02

Styrelsen Brf Eken nr 19

Brf Eken nr 19

Utfall Budget 2014

Intäkter	Budget -14	Utfall -14	Differens
Medlemsavgifter (exkl avg för bredband o ip-telefoni)	1 141 526 kr	1 141 391 kr	-135 kr
Hyra lokaler	318 270 kr	318 137 kr	-133 kr
Avgifter för Bredband o IP-telefoni	73 500 kr	73 500 kr	0 kr
Övriga avgifter och kostnadsers. samt ränta	8 000 kr	13 000 kr	5 000 kr
Nytt lån	1 000 000 kr	1 000 000 kr	0 kr
Summa Intäkter	2 541 296 kr	2 546 028 kr	4 732 kr

Inklusive el för källarlokal
125:-/mån/lägenhet
Overlåtelseavg., pantförskr.avg m.m.

Kostnader	Budget -14	Utfall -14	Differens
	Inklusive ej avdragsgill moms		
Total skatt (komm.fastighetsavg + fast.skatt lokaler)	78 210 kr	78 115 kr	95 kr
Driftskostnader:	450 000 kr	415 718 kr	34 282 kr
Fjärrvärme	345 000 kr	325 372 kr	19 628 kr
El	51 000 kr	39 641 kr	11 359 kr
Vatten	44 000 kr	40 695 kr	3 305 kr
Sophämtning	10 000 kr	10 010 kr	-10 kr
Sotning o ventilation	0 kr	0 kr	0 kr
Arvode förvaltning, revisor o styrelse (inkl soc avg)	119 614 kr	116 716 kr	2 898 kr
Omkostnader o adm fastigheten, inkl TVavg.	21 800 kr	24 366 kr	-2 566 kr
Omkostnader o adm föreningen internt	54 400 kr	63 568 kr	-9 168 kr
Fastighetsförsäkring	56 805 kr	57 050 kr	-245 kr
Bredband gruppavtal	90 000 kr	90 000 kr	0 kr
Oförutsedda kostnader	30 000 kr	0 kr	30 000 kr
Rep o underh fastigheten gemensamt	21 827 kr	38 454 kr	-16 627 kr
Rep o underhåll föreningen internt	157 000 kr	160 143 kr	-3 143 kr
Amort: Lån 288 469	7 816 kr	7 816 kr	0 kr
Lån 408 061	3 924 kr	3 924 kr	0 kr
Lån 288 467	12 904 kr	12 904 kr	0 kr
Lån 764 760 från 1/7 2014	12 000 kr	5 000 kr	7 000 kr
Ränta: Lån 288 469 3 mån	20 262 kr	16 326 kr	3 936 kr
Lån 408 061 Fast 4,26% -2015-12-31	16 778 kr	16 154 kr	624 kr
Lån 288 467 3 mån	17 245 kr	13 825 kr	3 420 kr
Lån 764 760 3 mån från 1/7 2014	20 000 kr	5 425 kr	14 575 kr
Projekt: Stammar rep o underhåll	40 000 kr	55 039 kr	-15 039 kr
Projekt: Fastighetsförbättr + inventarier	105 000 kr	59 477 kr	45 523 kr
Projekt: Renovering balkongdörrar	500 000 kr	575 035 kr	-75 035 kr
Projekt: Källarlokal, golv elcentral m.m.	70 000 kr	43 217 kr	26 783 kr
Projekt: Sopsuganläggning	750 000 kr	747 318 kr	2 682 kr
Övriga projekt, totalt	25 000 kr	5 197 kr	19 803 kr
Summa kostnader inkl. projekt	2 680 585 kr	2 610 789 kr	69 796 kr

Därav styrelsearvode inkl soc avg 52853, Ek förv. 49613, revisor 14250
delvis momsavdrag

Därav hissrep 13900:- delvis momsavdrag
Därav vattenskada stam E 75000:- ej momsavdrag

bl.a. ny tork i torkrummet
Extra jobb ej budgeterade
Golv i Elcentral återstår
övervakningsutrustning

Resultat kassabudget 2014	-139 289 kr	-64 761 kr	74 529 kr
Ing. balans, Oms.tillgångar - kortfristiga skulder		221 562 kr	
Utgående balans till nästa år		156 802 kr	

Brf Eken nr 19

Budget 2015

Intäkter		Kv 1	Kv 2	Kv 3	9,00% Kv 4	2014	Uppräkn.	2015	Moms att redovisa
Medlemsavgifter	0,00%	286 786 kr	286 786 kr	286 786 kr	286 786 kr	1 141 391 kr	0,50%	1 147 144 kr	
Hvra lokaler (exkl. moms)						318 137 kr	0,04%	318 270 kr	79 568 kr
Avgifter för Bredband o IP-telefoni						73 500 kr	0,00%	73 500 kr	
Övriga avgifter och kostnadsers. + ränteintäkt						13 000 kr	-23,08%	10 000 kr	
Nytt lån 2014						1 000 000 kr			
Summa Intäkter						2 546 028 kr		1 548 914 kr	79 568 kr
Kostnader	Ränta/ skatt %	Belopp/lgh Taxv.lokal	Taxering 2015	Taxering tot 2015		Inklusive ej adragsgill moms 2014	Uppräkn.	2015	Avdragsgill moms
Kommunal fastighetsavg 50 lgh * 1243:-	0,3%	1 243 kr		62 150 kr					
Fast.skatt lokaler	1,0%	1 736 000 kr	17 360 kr	17 360 kr					
Totalt:				79 510 kr		78 115 kr		79 510 kr	
Driftskostnader:									
Fjärrvärme						325 372 kr	4,00%	338 387 kr	14 835 kr
El och Nät						39 641 kr	3,00%	40 830 kr	833 kr
Vatten o avlopp						40 695 kr	3,00%	41 916 kr	1 838 kr
Sophämtning						10 010 kr	3,00%	10 310 kr	189 kr
Sotning o ventilation						0 kr		7 000 kr	307 kr
Arvode förvaltning, styrelse o revisorer						116 716 kr	1,00%	117 884 kr	0 kr
Omkostnader o adm fastigheten, inkl TVavg.						24 366 kr	4,00%	25 341 kr	1 111 kr
Omkostnader o adm föreningen internt						63 568 kr	4,00%	66 111 kr	0 kr
Fastighetsförsäkring						57 050 kr	4,00%	59 332 kr	0 kr
Bredband gruppavtal						90 000 kr	0,00%	90 000 kr	0 kr
Oförutsedda kostnader						0 kr		30 000 kr	0 kr
Rep o underhåll fastighet						38 454 kr	0,00%	38 454 kr	1 686 kr
Rep o underhåll föreningen internt						160 143 kr	0,00%	160 143 kr	0 kr
Amort: Lån 288 469						7 816 kr		7 816 kr	
Lån 408 061						3 924 kr		3 924 kr	
Lån 288 467						12 904 kr		12 904 kr	
Lån 764 760						20 000 kr		20 000 kr	
Ränta: Lån 288 469 3 mån	2,00%	742 617 kr				16 326 kr		14 852 kr	
Lån 408 061 Fast -2015-12-31	4,26%	376 734 kr				16 154 kr		16 049 kr	
Lån 288 467 3 mån	2,00%	625 814 kr				13 825 kr		12 516 kr	
Lån 764 760 3 mån	2,00%	995 000 kr	Låneskuld:	2 740 165 kr		5 425 kr		19 900 kr	
Projekt: Stammar rep o underhåll						55 039 kr		25 000 kr	1 096 kr
Projekt: Fastighetsförbättr + inventarier (ev ny tvättmaskin)						59 477 kr		50 000 kr	0 kr
Projekt: Städskåp för lokalvårdare (fastighetsförbättr)					2014: Renov balkongdörrar	575 035 kr		25 000 kr	0 kr
Projekt: Elsystem källare, belysn soprum					2014: Elsystem mm	43 217 kr		30 000 kr	0 kr
Projekt: Golv Elcentral 15.000, Soprum, 12.000					2014: Installation sopsug	747 318 kr		27 000 kr	3 337 kr
Övriga projekt, (ev.ventilation lokal 55, 35000:-)					2014: Övervakningsutrustning	5 197 kr		80 000 kr	7 719 kr
Summa kostnader inkl. projekt						2 625 789 kr		1 450 179 kr	32 951 kr

Resultat kassabudget 2015

(avsett att visa förändringen i 'kassan', ej bokföringsmässigt resultat)

98 735 kr

Ingående balans år 2015, omsättningstillgångar minus kortfristiga skulder

156 802 kr

Utgående balans till nästa år

255 537 kr

Brf Eken nr 19

Budget 2016

Intäkter		Kv 1	Kv 2	Kv 3	Kv 4	2015	20,50% Uppräkn.	25,00% 2016	Moms att redovisa
Medlemsavgifter	0,00%	286 786 kr	286 786 kr	286 786 kr	286 786 kr	1 147 144 kr	0,00%	1 147 144 kr	
Hvra lokaler (exkl. moms)						318 270 kr	0,00%	318 270 kr	79 568 kr
Avgifter för Bredband o IP-telefoni						73 500 kr	0,00%	73 500 kr	
Övriga avgifter och kostnadsersättningar						10 000 kr	0,00%	10 000 kr	
Ränteintäkter						0 kr		0 kr	
Summa Intäkter						1 548 914 kr		1 548 914 kr	79 568 kr
Kostnader	Ränta/ skatt %	Belopp/lgh Taxv.lokaler	Taxering 2016	Taxering tot 2016		Inklusive ej adragsgill moms 2015	Uppräkn. 2016		Avdragsgill moms
Kommunal fastighetsavg 50 lgh	0,3%	1 268 kr		63 393 kr					
Fast.skatt lokaler uppräkn. 2%	1,0%	1 770 720 kr	17 707 kr	17 707 kr					
Totalt:				81 100 kr		79 510 kr		81 100 kr	
Driftskostnader:									
Fjärrvärme						338 387 kr	3,00%	348 539 kr	15 280 kr
El och Nät						40 830 kr	3,00%	42 055 kr	858 kr
Vatten						41 916 kr	3,00%	43 173 kr	1 893 kr
Sophämtning						10 310 kr	3,00%	10 619 kr	195 kr
Sotning o ventilation						7 000 kr		0 kr	0 kr
Arvode förvaltning o revisorer						117 884 kr	2,00%	120 242 kr	0 kr
Omkostnader o adm fastigheten, inkl TVavg.						25 341 kr	2,00%	25 848 kr	1 133 kr
Omkostnader o adm föreningen internt						66 111 kr	2,00%	67 433 kr	0 kr
Fastighetsförsäkring						59 332 kr	4,00%	61 705 kr	0 kr
Bredband gruppavtal						90 000 kr	0,00%	90 000 kr	0 kr
Oförutsedda kostnader						30 000 kr		30 000 kr	0 kr
Rep o underhåll fastighet						38 454 kr	2,00%	39 223 kr	1 720 kr
Rep o underhåll föreningen internt						160 143 kr	2,00%	163 346 kr	0 kr
Amort: Lån 288 469						7 816 kr		7 816 kr	
Lån 408 061						3 924 kr		3 924 kr	
Lån 288 467						12 904 kr		12 904 kr	
Lån 764 760						20 000 kr		20 000 kr	
Ränta: Lån 288 469 3 mån	2,50%	734 801 kr				14 852 kr		18 370 kr	
Lån 408 061 3 mån	2,50%	372 810 kr				16 049 kr		9 320 kr	
Lån 288 467 3 mån	2,50%	612 910 kr				12 516 kr		15 323 kr	
Lån 764 760 3 mån	2,50%	975 000 kr	Låneskuld:	2 695 521 kr		19 900 kr		24 375 kr	
Projekt: Stammar rep o underhåll						25 000 kr		40 000 kr	1 754 kr
Projekt: Fastighetsförbättr + inventarier						50 000 kr		50 000 kr	0 kr
Projekt: Injustering ventilation, OVK-besiktning								45 000 kr	0 kr
Projekt: Injustering värmesystem								28 000 kr	0 kr
Projekt:									0 kr
Övriga projekt, totalt						80 000 kr		130 000 kr	0 kr
Summa kostnader inkl. projekt						1 368 179 kr		1 528 315 kr	22 833 kr

Resultat kassabudget 2016

(avsett att visa förändringen i 'kassan', ej bokföringsmässigt resultat)

20 599 kr

Ingående balans år 2016, omsättningstillgångar minus kortfristiga skulder

255 537 kr

Utgående balans till nästa år

276 136 kr

Brf Eken nr 19

Budget 2017

Intäkter		Kv 1	Kv 2	Kv 3	Kv 4	2016	20,50% Uppräkn.	25,00% 2017	Moms att redovisa
Medlemsavgifter	0,00%	286 786 kr	286 786 kr	286 786 kr	286 786 kr	1 147 144 kr	0,00%	1 147 144 kr	
Hvra lokaler (exkl. moms)						318 270 kr	1,00%	321 453 kr	80 363 kr
Avgifter för Bredband o IP-telefoni						73 500 kr	0,00%	73 500 kr	
Övriga avgifter och kostnadsersättningar						10 000 kr	0,00%	10 000 kr	
Ränteintäkter						0 kr		0 kr	
Summa Intäkter						1 548 914 kr		1 552 097 kr	80 363 kr
Kostnader	Ränta/ skatt %	Belopp/lgh Taxv.lokal	Taxering 2017	Taxering tot 2017		Inklusive ej adragsgill moms 2016	Uppräkn. 2017		Avdragsgill moms
Kommunal fastighetsavg 50 lgh	0,3%	1 293 kr		64 661 kr					
Fast.skatt lokaler uppräkn. 2%	1,0%	1 806 134 kr	18 061 kr	18 061 kr					
Totalt:				82 722 kr		81 100 kr		82 722 kr	
Driftskostnader:									
Fjärrvärme						348 539 kr	4,00%	362 481 kr	15 892 kr
El och Nät						42 055 kr	3,00%	43 317 kr	884 kr
Vatten						43 173 kr	3,00%	44 468 kr	1 950 kr
Sophämtning						10 619 kr	3,00%	10 938 kr	200 kr
Sotning o ventilation						0 kr		0 kr	0 kr
Arvode förvaltning o revisorer						120 242 kr	3,00%	123 849 kr	0 kr
Omkostnader o adm fastigheten, inkl TVavg.						25 848 kr	3,00%	26 623 kr	1 167 kr
Omkostnader o adm föreningen internt						67 433 kr	3,00%	69 456 kr	0 kr
Fastighetsförsäkring						61 705 kr	3,00%	63 556 kr	0 kr
Bredband gruppavtal						90 000 kr	0,00%	90 000 kr	0 kr
Oförutsedda kostnader						30 000 kr		30 000 kr	0 kr
Rep o underhåll fastighet						39 223 kr	3,00%	40 400 kr	1 771 kr
Rep o underhåll föreningen internt						163 346 kr	3,00%	168 246 kr	0 kr
Amort: Lån 288 469						7 816 kr		7 816 kr	
Lån 408 061						3 924 kr		3 924 kr	
Lån 288 467						12 904 kr		12 904 kr	
Lån 764 760						20 000 kr		20 000 kr	
Ränta: Lån 288 469 3 mån	3,00%	726 985 kr				18 370 kr		21 810 kr	
Lån 408 061 3 mån	3,00%	368 886 kr				9 320 kr		11 067 kr	
Lån 288 467 3 mån	3,00%	600 006 kr				15 323 kr		18 000 kr	
Lån 764 760 3 mån	3,00%	955 000 kr	Låneskuld:	2 650 877 kr		24 375 kr		28 650 kr	
Projekt: Stammar rep o underhåll						40 000 kr		40 000 kr	1 754 kr
Projekt: Fastighetsförbättr + inventarier						50 000 kr		50 000 kr	0 kr
Projekt:									0 kr
Projekt:									0 kr
Projekt:									0 kr
Övriga projekt, totalt						130 000 kr		200 000 kr	0 kr
Summa kostnader inkl. projekt						1 455 315 kr		1 570 227 kr	23 618 kr

Resultat kassabudget 2017

(avsett att visa förändringen i 'kassan', ej bokföringsmässigt resultat)

-18 130 kr

Ingående balans år 2017, omsättningstillgångar minus kortfristiga skulder

276 136 kr

Utgående balans till nästa år

258 006 kr

Motion till Brf Eken 19, årsmöte 2015

Bakgrund till motionen

Eftersom jag har diverse byggprojekt på gång (element skydd bland annat), så skulle jag vilja ha tillgång till vårt ”hobbyrum” (före detta pannrum). Jag har försökt sedan i höstat att få tillgång till en nyckel dit, men inte fått någon.

När jag tittade in i rummet vid städdagen i höstas, så såg jag att rummet skulle behöva totalrenoveras! Det är fruktansvärt skitigt, slitet och dammigt. Som det är nu så går det överhuvudtaget inte att till exempel måla något, för det är för dammigt.

Vi medlemmar skulle behöva en lokal för att kunna göra diverse mindre renoveringar. Tidigare höll vi till på piskbalkongen med sådana projekt, men nu är det utrymmet ett gym.

Detta rum var Hans Janssons arbetsrum, på den tiden som han var anställd av föreningen som Vice Vård. Han hade då de verktyg som han behövde för föreningen i detta rum.

Numera driver Hans J en egen firma och föreningen köper då hans tjänster. Hans J hyr numera en lokal i huset, så Hans J borde kunna ha sina verktyg där.

Naturligtvis så ska föreningens verktyg (spadar, räfsor och dylikt) finnas kvar i rummet. Det bör även finnas arbetsbänkar, diskbänk, skåp, krokar, hyllor osv i rummet.

Jag står till tjänst med att vara med i en arbetsgrupp.

Jag motionerar om

Att vi medlemmar får tillgång till rummet som en Hobbylokal.

Att föreningen avsätter en summa i 2015 års budget för renovering av rummet.

Att en arbetsgrupp tillsätts som sköter planering, upphandling, regler och så vidare.

Att detta projekt startar så fort som möjligt.

Johanneshov 2015-01-31

Tina Glans

Styrelsen bifaller att rummet ska kunna användas av föreningens medlemmar. Styrelsen föreslår också att Tina Glans tillsätter en arbetsgrupp som reder ut vad som behöver åtgärdas i rummet. Arbetsgruppen får sedan lägga fram sitt förslag inklusive budget för styrelsen.