



2015

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Eken nr 8



sbc

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Eken nr 8

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2009 och 2020.
- 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.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1994-12-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1994-12-09 och nuvarande stadgar registrerades 2012-04-30 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Annegret Helga L Stackenström	Ordförande
Nils Daniel Röshoff	Sekreterare
Amina Abdulrahman Hussien	Kassör
Askaner	
Pehr Christian Eriksson	Ledamot
Sami Petteri Jokinen	Ledamot

Linda Susann Junis Bergman	Suppleant
Lars Johan Lowe Ekman	Suppleant
Carl Johan Victor Lundberg Nilsén	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jenny Nobrand

Ordinarie Extern

PriceWaterhouseCoopers PWC

Valberedning

Ulla-Britt Björkman

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-04-29.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fatet 5	1925	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1926 och består av 1 flerbostadshus.

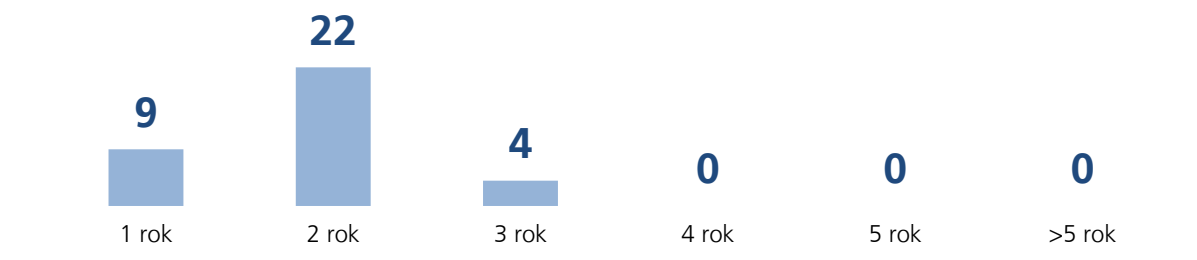
Värdeåret är 1929.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 995 m², varav 1 894 m² utgör lägenhetsyta och 101 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 35 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Fransförlängning	101 m ²	2016-04-30

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2009 och sträcker sig fram till 2020.

Underhållsplanen uppdaterades i december 2016.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fiberinstallation/Bredband	2015	TMK Data / Ownit
Målning av tvättstuga	2014	
Målning av hiss på Torsgatan	2014	
Målning av ytterdörrar	2014	
Byte av koddosor i entréer	2013	
Rensning av stuprännor och byte av utkastare på Torsgatan	2013	Pasela miljösupport AB AB Solvo VVS & ISOL Utfört av styrelsen. Utfört av styrelsen.
Radonmätning	2012 - 2013	
Byte av stamventiler	2012	
Målning källare	2012 - 2010	
Målning av nedre fasad	2012	
Byte el och belysning: Vind	2012 - 2011	
Byte av torkskåp och torktumlare	2012	
Byte el och belysning: Källare	2010	
Dränering av innergård	2009	
Utvändig målning av samtliga fönster	2009	
Renovering av fönster	2009	
installation av ny fjärrvärmeläggning	2002	
Spolning av stammar	2002	
Stambyte	1993	
Planerat underhåll	År	
Rensning av vind	2016	
Trapphus, bättringsmålning	2016	
Dörrstängare balkonger	2016	
Elmätare	2016	
Fasad ev tvättning	2016	
Stuprör, extra rör mot gården	2016	
Målning yttertak, helt eller delvis	2016	
Stamspolning	2017	
Nya tvättmaskiner	2017	
Fasad, målning och renovering	2017	
Förhandla nytt gruppavtal bredband	2018	
Entrégolv, byta/slipa?	2018	
Källare, målning av väggar	2020	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Analog kabel TV	Com Hem
Internet uppkopplingstyp	Com Hem eller valfri operatör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trappstädning	Golvslipningsbolaget I Stockholm AB
Hisservice	Kone Hissar AB
Service av maskiner i tvättstuga	Electrolux
VVS	AB Solvo VVS & ISOL

Föreningens ekonomi

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

INBETALNINGAR

Rörelseintäkter	1 302 001	1 288 133
Finansiella intäkter	4 064	8 185
Minskning kortfristiga fordringar	589	75 855
Ökning av kortfristiga skulder	4 514	0
	1 311 167	1 372 173

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	927 073	841 459
Finansiella kostnader	43 593	69 119
Ökning av materiella anläggningstillgångar	189 188	0
Minskning av långfristiga skulder	12 666	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	1 441
	1 172 520	912 018

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

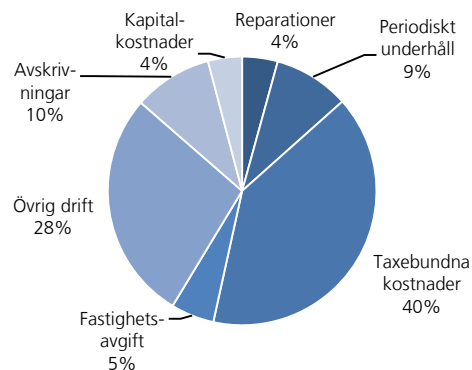
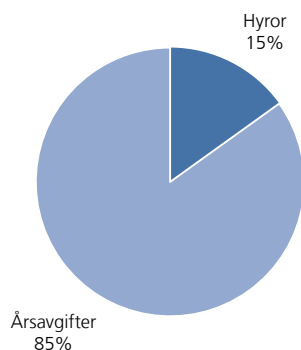
1 765 609 **1 626 961**

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

138 647 **460 155**

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 243 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Fiberinstallation, något som planerats under lång tid, ägde rum under året, med bredband till alla lägenheter. Föreningen står för månadsavgifterna för bredbandet. Gruppavtalet med Ownit som bredbandsleverantör är på tre år, varpå ny upphandling av leverantör kan göras.

Målning av trapphus, Torsgatan, hissar och tvättstuga (blir bättrad 2016). Belysningen har åtgärdats i trapphuset och i soprummet.

Översyn av sophantering gjordes, vilket resulterade i att ett nytt sopkärl införskaffades. Översyn av stuprör, på innergården.

Städdag ägde rum den 6 maj med container och korvgrillning.

Byte av portkoder och byte av brandvarnare i trapphuset.

Året avslutades med traditionsenlig luciaglögg i december.

Händelser efter året

Nya elmätare för gemensamt el abonnemang med individuell fakturering, kommer att installeras under året.

Vinden kommer att rensas från övergivet gods, förutom ett antal innerdörrar, okänt vilka de tillhör. Dörrarna utgör en del av husets historia och kan användas av alla boende.

Trapphus kommer att bättrings målas.

Installation av automatiska dörrstängare för balkongdörrar.

Yttertaget kommer att ses över och eventuellt blir det ett ytterligare stuprör mot gården.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 35 st

Överlåtelse under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 44

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 44

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	579	579	579	579
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 930	1 819	1 476	1 157
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 573	1 580	1 580	1 580
Elkostnad/m ² totalyta	22	19	20	19
Värmekostnad/m ² totalyta	144	123	158	154
Vattenkostnad/m ² totalyta	19	23	19	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	22	35	42	53
Soliditet (%)	41	38	35	30
Resultat efter finansiella poster (tkr)	233	284	353	-4
Nettoomsättning (tkr)	1 292	1 288	1 295	1 221

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 894 m² bostäder och 101 m² lokaler.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	233 158
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	500 000
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-131 100
summa balanserat resultat	602 058

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-200 058
av fond för yttre underhåll ianspråk tas	98 000
att i ny räkning överförs	500 000

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 1	1 292 100	1 280 928
Övriga rörelseintäkter	Not 2	9 901	7 205
Summa rörelseintäkter		1 302 001	1 288 133
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-777 112	-642 735
Övriga externa kostnader	Not 4	-113 821	-152 724
Personalkostnader	Not 5	-36 140	-46 000
Avskrivningar	Not 6	-102 240	-102 241
Summa rörelsekostnader		-1 029 313	-943 699
RÖRELSERESULTAT		272 687	344 434
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 064	8 185
Räntekostnader och liknande resultatposter		-43 593	-69 119
Summa finansiella poster		-39 529	-60 934
ÅRETS RESULTAT		233 158	283 500

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2015-12-31	2014-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 7	3 428 697	3 530 937
Pågående byggnation	Not 8	189 188	0
Maskiner och inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		3 617 885	3 530 937
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 617 885	3 530 937
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 380 963	1 246 246
Summa kortfristiga fordringar		1 380 963	1 246 246
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		429 880	426 538
Summa kassa och bank		429 880	426 538
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 810 843	1 672 784
SUMMA TILLGÅNGAR		5 428 728	5 203 722

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL	Not 11		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		244 009	244 009
Reservfond		43 776	43 776
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 344 937	1 061 437
Summa bundet eget kapital		1 632 722	1 349 222
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		368 900	368 900
Årets resultat		233 158	283 500
Summa fritt eget kapital		602 058	652 400
SUMMA EGET KAPITAL		2 234 780	2 001 621
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	2 953 677	2 991 675
Summa långfristiga skulder		2 953 677	2 991 675
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	25 332	0
Leverantörsskulder		63 124	50 125
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 14	151 815	160 300
Summa kortfristiga skulder		240 271	210 425
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 428 728	5 203 722
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 13	4 987 000	4 987 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar	2015	2014
Byggnader	67 år	67 år
Yttre anläggningar	20 år	20 år
Markanläggning	10 år	10 år

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	1 097 172	1 097 172
	Hyrer lokaler	194 927	183 755
	Öresutjämning	1	1
		1 292 100	1 280 928

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
	Återbäring Allframtid	9 900	7 205
	Övriga intäkter	1	0
		9 901	7 205

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2015	2014
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	43 836	38 976
	Hissbesiktning	2 706	8 781
	Myndighetstillsyn	0	6 370
	Gemensamma utrymmen	0	1 926
	Gård	0	5 976
	Serviceavtal	15 275	18 318
	Förbrukningsmateriel	340	676
		62 157	81 023
	Reparationer		
	Tvättstuga	7 489	4 216
	Entré/trapphus	0	4 500
	Lås	2 569	0
	VVS	0	6 931
	Värmeanläggning/undercentral	0	1 125
	Elinstallationer	12 672	0
	Hiss	0	7 656
	Fönster	6 323	0
	Skador/klotter/skadegörelse	17 575	0
		46 628	24 428
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	0	27 438
	Entré/trapphus	98 000	0
		98 000	27 438
	Taxebundna kostnader		
	El	44 492	38 247
	Värme	287 360	244 888
	Vatten	37 380	46 012
	Sophämtning/renhållning	52 630	46 092
	Grovsopor	7 156	0
		429 018	375 239
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	34 490	41 458
	Kabel-TV	30 500	37 554
	Bredband	19 814	0
		84 804	79 012
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	56 505	55 595
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	777 112	642 735

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2015	2014
	Tele- och datakommunikation	0	399
	Juridiska åtgärder	0	1 750
	Hyresförluster	0	53 855
	Revisionsarvode extern revisor	17 500	300
	Föreningskostnader	6 250	0
	Styrelseomkostnader	3 691	2 000
	Fritids- och trivselkostnader	285	928
	Förvaltningsarvode	75 762	73 840
	Förvaltningsarvoden övriga	2 657	0
	Administration	2 656	6 507
	Konsultarvode	0	3 105
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 020	10 040
		113 821	152 724
Not 5	PERSONALKOSTNADER	2015	2014
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	27 500	35 000
	Sociala kostnader	8 640	11 000
		36 140	46 000
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2015	2014
	Byggnad	70 036	70 036
	Förbättringar	10 625	10 625
	Markanläggning	21 579	21 580
		102 240	102 241

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2015-12-31	2014-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	5 477 362	5 477 362
	Utgående anskaffningsvärde	5 477 362	5 477 362
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 946 425	-1 844 184
	Årets avskrivningar enligt plan	-102 240	-102 241
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 048 665	-1 946 425
	Planenligt restvärde vid årets slut	3 428 697	3 530 937
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	380 000	380 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	17 970 000	17 970 000
	Taxeringsvärde mark	25 730 000	25 730 000
		43 700 000	43 700 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	42 400 000	42 400 000
	Lokaler	1 300 000	1 300 000
		43 700 000	43 700 000
Not 8	PÅGÅENDE BYGGNATION	2015-12-31	2014-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	189 188	0
		189 188	0
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2015-12-31	2014-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	108 287	108 287
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	108 287	108 287
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-108 287	-108 287
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-108 287	-108 287
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2015-12-31	2014-12-31
	Skattekonto	12 111	11 790
	Skattefordran	33 123	34 033
	Klientmedel hos SBC	1 335 729	1 200 423
		1 380 963	1 246 246

Not 11 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	244 009	0	0	244 009
Reservfond	43 776	0	0	43 776
Fond för yttre underhåll	1 344 937	131 100	152 400	1 061 437
S:a bundet eget kapital	1 632 722	131 100	152 400	1 349 222
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	368 900	-131 100	131 100	368 900
Årets resultat	233 158	233 158	-283 500	283 500
S:a fritt eget kapital	602 058	102 058	-152 400	652 400
S:a eget kapital	2 234 780	233 158	0	2 001 621

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2015-12-31	2014-12-31
Vid årets början	1 061 437	563 472
Reservering enligt stadgar	131 100	131 100
Reservering enligt stämmobeslut	179 838	366 865
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-27 438	0
Vid årets slut	1 344 937	1 061 437

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2015-12-31	Belopp 2015-12-31	Belopp 2014-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,350 %	458 550	458 550	3 mån rörligt
Handelsbanken	1,250 %	682 818	686 250	3 mån rörligt
Handelsbanken	1,250 %	842 641	846 875	3 mån rörligt
Handelsbanken	1,250 %	995 000	1 000 000	3 mån rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		2 979 009	2 991 675	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-25 332	0	
		2 953 677	2 991 675	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 852 349 kr.

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31
	Arvoden	35 000	35 000
	Sociala avgifter	11 000	11 000
	Ränta	3 952	5 391
	Förutbetalda avgifter och hyror	101 863	55 054
	Hysesförluster	0	53 855
		151 815	160 300

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 11 / 4 2016


Annegret Helga L. Stackenström
Ordförande

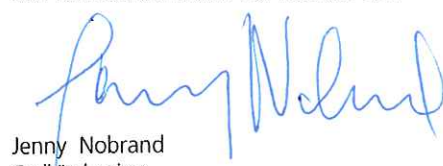

Nils Daniel Röshoff
Sekreterare


Amina Abdulrahman Hussen Askaner
Kassör


Pehr Christian Eriksson
Ledamot


Sami Petteri Jokinen
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 11 / 4 2016


Jenny Nobrand
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Eken nr 8, org.nr 702000-4417

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Eken nr 8 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

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 Bostadsrättsföreningen Eken nr 8 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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande 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 2016-04-11

PricewaterhouseCoopers AB

Jenny Nobrand

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2016	Utfall 2015	Budget 2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 097 200	1 097 172	1 097 200
Hyror lokaler	194 900	194 927	194 900
Öresutjämning	0	1	0
Återbäring Allframtid	10 000	9 900	7 500
Övriga intäkter	0	1	0
	1 302 100	1 302 001	1 299 600
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Snöröjning/sandning	-20 000	0	-3 000
Städning entreprenad	-45 700	-43 836	-39 800
Sotning	0	0	-3 000
Hissbesiktning	-2 700	-2 706	-2 600
Gemensamma utrymmen	0	0	-500
Gård	-1 500	0	-1 500
Serviceavtal	-15 600	-15 275	-15 200
Förbrukningsmateriel	-1 000	-340	-1 000
	-86 500	-62 157	-66 600
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-50 000	0	-35 000
Tvättstuga	0	-7 489	0
Entré/trapphus	0	0	-150 000
Lås	0	-2 569	0
Elinstallationer	0	-12 672	0
Fönster	0	-6 323	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-17 575	0
	-50 000	-46 628	-185 000
Periodiskt underhåll			
Källare	0	0	-45 095
Entré/trapphus	0	-98 000	0
Elinstallationer	-175 000	0	0
Tak	-100 000	0	0
	-275 000	-98 000	-45 095
Taxebundna kostnader			
El	-50 700	-44 492	-42 100
Värme	-286 500	-287 360	-300 000
Vatten	-36 800	-37 380	-43 500
Sophämtning/renhållning	-47 800	-52 630	-45 000
Grovsopor	0	-7 156	0
	-421 800	-429 018	-430 600
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-44 400	-34 490	-34 100
Kabel-TV	-30 900	-30 500	-30 600
Bredband	-45 800	-19 814	0
	-121 100	-84 804	-64 700
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-57 407	-56 505	-55 969
	-57 407	-56 505	-55 969

	Budget 2016	Utfall 2015	Budget 2015
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-500	0	-500
Revisionsarvode extern revisor	-17 800	-17 500	-16 600
Föreningskostnader	-1 000	-6 250	-1 000
Styrelseomkostnader	-4 000	-3 691	-2 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-285	0
Förvaltningsarvode	-77 300	-75 762	-75 300
Förvaltningsarvoden övriga	0	-2 657	0
Administration	-5 000	-2 656	-4 500
Konsultarvode	0	0	-1 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-5 020	-5 000
	-110 600	-113 821	-105 900
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-35 000	-27 500	-35 000
Arbetsgivaravgifter	-11 000	-8 640	-11 000
	-46 000	-36 140	-46 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-70 100	-70 036	-70 000
Förbättringar	-32 700	-10 625	-23 500
Markanläggning	0	-21 579	-21 600
	-102 800	-102 240	-115 100
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 271 207	-1 029 313	-1 114 964
RÖRELSERESULTAT	30 893	272 687	184 636
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	200	3 556	1 500
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	187	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	321	0
Låneräntor	-35 400	-43 593	-73 000
	-35 200	-39 529	-71 500
RESULTAT	-4 307	233 158	113 136