

Årsredovisning för  
**Bf Eken nr 7 u.p.a.**  
702000-4235  
Räkenskapsåret  
**2015-01-01 - 2015-12-31**

<b>Innehållsförteckning</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ansvarsförbindelser och ställda säkerheter	7
Noter och redovisningsprinciper	8

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bf Eken nr 7 u.p.a., 702000-4235, får härmed avge årsredovisning för 2015.

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

#### *Ordinarie ledamöter*

		<i>Vald t.o.m. föreningsstämman</i>
Emelie Raba	Ledamot	2016
Peter Thulinsson	Ledamot	2016
Malin Hellman	Ledamot	2016
Mia Grafström	Ledamot	2016
Åsa Överlind	Ledamot	2016

#### *Styrelsesuppleanter*

Lena Falck		2016
Tony Lindblom		2016

#### *Ordinarie revisorer*

Pia Persson	Föreningsvald revisor	2016
Rikard Bendt	Föreningsvald revisor	2016

### Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

### **Fastighetsuppgifter**

Föreningen äger fastigheten Gjutaren 15 i Stockholms kommun med därpå uppförda byggnad med 27 lägenheter och 3 lokaler. Fastigheten bebyggdes år 1904-1929.

Föreningen upplåter 27 lägenheter som medlemslägenheter och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
12	9	5	1

Total tomtarea:	1610 kvm
Total bostadsarea:	1520 kvm
Total lokalarea:	90 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

### **Förvaltning**

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

### **Underhåll och reparationer**

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 18 536 kr och planerat underhåll för 0 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 3 respektive not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Det närmsta planerade underhållet enligt av styrelsen antagen underhållsplan är underhåll av gård och tak.

Tidigare utfört underhåll:

- 2012-2013: Hissrenovering
- 2011: Tätning gård
- 2010: Energideklaration
- 2010: Spolning stammar
- 2009: Nya fönsterpartier trapphus
- 2008: Byte värmepump undercentralen
- 2008: Ny port
- 2007: Ommålning tak
- 2006: Renovering fönster
- 2004: Utbyte elstigare
- 2002: OVK
- 2002-2003: Bygga av vindsvåning
- 2002: Balkongbygge
- 1999: Byte stammar

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma under första halvan av året. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag.

### Resultat och ställning (tkr)

	2015	2014
Rörelsens intäkter	997	978
Årets resultat	258	245
Avsättning till underhållsfond	-12	-12
Resultat efter fondförändringar	246	233
Totalt eget kapital	1 718	1 460
Balansomslutning	5 460	5 169
Soliditet %	32	28
Likviditet %	642	796
Årsavgift för bostäder, kr / kvm	546	546
Driftskostnad, kr / kvm	290	287
Ränta, kr / kvm	58	70
Underhållsfond, kr / kvm	43	28
Lån, kr / kvm	2 143	2 182

Årsavgiftsnivå för bostäder i kr/kvm har bostadsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast år 2012 då avgifterna höjdes. Avseende årsavgifterna för 2016 har ännu inte beslut fattats, dock har det fram till och med avlämnandet av årsredovisningen inte skett någon förändring av nivån på årsavgifterna sedan 2012.

### Överlåtelse

Under 2015 har 6 överlåtelse av medlemslägenheter skett. Vid årets utgång hade föreningen 33 medlemmar. Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna som medlemslägenheter.

### Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
Folke Åkerlunds Fastighets- service	Fastighetsskötsel
Com Hem	Kabel-TV
Melins Ståd	Städavtal
Ellevio	El-avtal avseende volym
Fortum	Fjärrvärme
Com Hem	Bredband

## Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-591 155
Årets resultat före fondförändring	258 249
Årets avsättning till underhållsfond enligt stadgar	-12 000
Summa över/underskott	-344 906

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-344 906**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

## 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>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Årsavgifter och hyror	1	952 750	977 102
Övriga rörelseintäkter	2	43 873	503
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>996 623</b>	<b>977 605</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3,4	-485 897	-489 576
Övriga externa kostnader	5	-114 870	-74 748
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-51 240	-56 931
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-652 007</b>	<b>-621 255</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>344 616</b>	<b>356 350</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	281	1 816
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-93 668	-113 331
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		7 020	-
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-86 367</b>	<b>-111 515</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>258 249</b>	<b>244 835</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>258 249</b>	<b>244 835</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	3 744 457	3 795 697
Summa materiella anläggningstillgångar		3 744 457	3 795 697
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Övriga finansiella instrument		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 747 257</b>	<b>3 798 497</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		-	-
Övriga fordringar		13 950	14 538
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	15 648	19 959
Summa kortfristiga fordringar		29 598	34 497
<b>Kassa och bank</b>		<b>1 682 936</b>	<b>1 336 258</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 712 534</b>	<b>1 370 755</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>5 459 791</b>	<b>5 169 252</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 993 470	1 993 470
Fond för yttre underhåll		69 662	45 662
Summa bundet eget kapital		2 063 132	2 039 132
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-603 155	-823 989
Årets resultat		258 249	244 835
Summa fritt eget kapital		-344 906	-579 154
<b>Summa eget kapital</b>		1 718 226	1 459 978
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	14	3 450 368	3 512 776
Övriga långfristiga skulder		24 375	24 375
Summa långfristiga skulder		3 474 743	3 537 151
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		42 910	49 129
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	223 912	122 994
Summa kortfristiga skulder		266 822	172 123
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		5 459 791	5 169 252

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

### Ställda säkerheter

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	3 960 000	3 960 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>3 960 000</b>	<b>3 960 000</b>

### Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>	Inga	Inga
<b>Summa ansvarsförbindelser</b>	-	-



## **Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**

### **Allmänna redovisningsprinciper**

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

Belopp i kr om inget annat anges.

### **Underhåll/underhållsfond**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

## Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

#### Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	25 år
Hiss	33 år

## Noter

### Not 1 Årsavgifter och hyror

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Årsavgifter, bostäder	830 125	830 102
Hyror, lokaler	122 625	147 000
<b>Summa</b>	<b>952 750</b>	<b>977 102</b>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Överlåtelseavgifter	4 449	-
Övriga intäkter	39 424	489
Rörelsens sidointäkter och korrigeringar	-	14
<b>Summa</b>	<b>43 873</b>	<b>503</b>

### Not 3 Reparationer

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Bostäder	-	3 328
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	956	12 491
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	1 819	-
Värme, installationer	-	4 309
El, installationer	6 272	-
Hiss	7 533	1 340
Klottersanering	1 956	5 411
<b>Summa</b>	<b>18 536</b>	<b>26 879</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Fastighetsskatt	47 621	46 919
Fastighetsförvaltning	17 316	19 757
Städning	34 974	32 652
Besiktningkostnader	1 101	789
Snöröjning	10 647	4 375
Serviceavtal	10 031	10 114
Förbrukningsmaterial	6 334	2 644
El	36 290	34 492
Uppvärmning	201 184	199 673
Vatten och avlopp	37 241	33 279
Avfallshantering	19 612	22 891
Fastighetsförsäkring	11 941	22 012
Kabel-TV	32 060	33 100
Internet	1 009	-
<b>Summa</b>	<b>467 361</b>	<b>462 697</b>

#### Not 5 Övriga kostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Frakter och transporter	355	-
Tele och post	2 432	-
Förvaltningskostnader	67 583	74 745
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	-	3
Befarade hyres- och avgiftsförluster	35 000	-
Jurist- och advokatkostnader	5 344	-
Bankkostnader	1 830	-
Övriga externa tjänster	957	-
Övriga externa kostnader	1 369	-
<b>Summa</b>	<b>114 870</b>	<b>74 748</b>

### Not 6 Arvoden

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

### Not 7 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Byggnader och byggnadsinventarier	51 240	56 931
<b>Summa</b>	<b>51 240</b>	<b>56 931</b>

### Not 8 Ränteintäkter

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Ränteintäkter bank	59	1 518
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	108	184
Ränteintäkter, skattekonto	114	114
<b>Summa</b>	<b>281</b>	<b>1 816</b>

### Not 9 Räntekostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Räntekostnader, fastighetslån	93 608	113 331
Räntekostnader för kortfristiga skulder	60	-
<b>Summa</b>	<b>93 668</b>	<b>113 331</b>

## Not 10 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
<b>Anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början		
-Byggnader	4 480 525	4 480 525
	4 480 525	4 480 525
Årets anskaffningar	-	-
<b>Summa anskaffningsvärden</b>	<b>4 480 525</b>	<b>4 480 525</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början		
-Byggnader	-684 828	-627 897
	-684 828	-627 897
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-51 240	-56 931
	-51 240	-56 931
<b>Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-736 068</b>	<b>-684 828</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>3 744 457</b>	<b>3 795 697</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	32 400 000	32 400 000
Lokaler	1 406 000	1 406 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>33 806 000</b>	<b>33 806 000</b>
Varav byggnader	14 757 000	14 757 000

## Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalad försäkring	1 647	3 708
Övriga förutbetalda kostnader	14 001	16 251
	<b>15 648</b>	<b>19 959</b>

## Not 12 Kassa och bank

	2015-12-31	2014-12-31
Transaktionskonto, Handelsbanken	1 059 620	68 605
Transaktionskonto, Handelsbanken	-	662 360
Transaktionskonto, Handelsbanken	623 316	273 431
Transaktionskonto, Riksgälden	-	331 862
	<b>1 682 936</b>	<b>1 336 258</b>

### Not 13 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Insatser och upplåtelseavgifter</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat Resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>1 993 470</b>	<b>45 662</b>	<b>-823 989</b>	<b>244 835</b>
Disposition enligt föreningsstämma			244 835	-244 835
Förändring av underhållsfond		12 000	-12 000	
Avsättning till underhållsfond		12 000	-12 001	
Årets resultat				258 249
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 993 470</b>	<b>69 662</b>	<b>-603 155</b>	<b>258 249</b>

### Not 14 Fastighetslån

	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetslån	3 450 368	3 512 776
<b>Summa</b>	<b>3 450 368</b>	<b>3 512 776</b>

Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,40 %	Rörligt 3 mån	833 800	-	13 200	820 600
Stadshypotek	2,61 %	2016-06-01	764 360	-	7 760	756 600
Stadshypotek	2,15 %	2016-06-01	842 136	-	12 728	829 408
Stadshypotek	3,95 %	2017-06-30	599 380	-	16 800	582 580
Stadshypotek	1,40 %	Rörligt 3 mån	387 100	-	3 920	383 180
Stadshypotek	1,41 %	Rörligt 3 mån	86 000	-	8 000	78 000
			<b>3 512 776</b>	<b>-</b>	<b>62 408</b>	<b>3 450 368</b>

### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna räntekostnader	3 790	5 519
Förutbetalda intäkter	186 770	75 604
Upplupna driftskostnader	33 352	41 871
	<b>223 912</b>	<b>122 994</b>

## Underskrifter

Stockholm 2016-05-29



Emelie Raba



Peter Thulinsson

Malin Hellman



Mia Grafström



Asa Överlind

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-05-29



Pia Persson  
Föreningsrevisor



Rikard Bendt  
Föreningsrevisor

**Revisionsberättelse för Bostadsföreningen Eken nr 7 u.p.a.**  
(Organisationsnummer 702000 4235)

Vi har, som av årsstämman 2015 valda revisorer, granskat årsredovisningen, räkenskaperna, samt styrelsens förvaltning för år 2015.

Vi tillstyrker:

- Att resultaträkningen och balansräkningen fastställs
- Att resultatet balanseras enligt förvaltningsberättelsens förslag samt
- Att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Stockholm

Datum 2016-05-29



Pia Persson

Stockholm

Datum 2016-05-28



Rikard Bendt