

Årsredovisning

för

Brf Ekveklaren

716418-6210

Styrelsen får härmed lämna sin redogörelse för
föreningens utveckling under räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.

Innehållsförteckning	Sida
- Förvaltningsberättelse	2-3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5-6
- Tilläggsupplysningar	7-12

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).

in

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ekvecklaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsen har haft följande sammansättning.

Ordinarie ledamöter:

Sune Johansson, Ordförande

Torsten Malmberg, Kassör

Birgitta Westling, Sekreterare

Camilla Wiklund, ledamot

Suppleanter har varit Peter Nilsson, Mattias Roslin och Peter Johansson.

I tur att avgå vid kommande föreningsstämma är Torsten Malmberg, Camilla Wiklund, Peter Nilsson, Mattias Roslin och Peter Johansson.

Revisorer:

Revisor har varit Per-Olof Hedvåg, från ADECO.

Revisorssuppleant har varit Mats Lehtipalo.

Internrevisor Kenneth West

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 maj 2013.

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt haft 16 protokollförda sammanträden samt 4 ej protokollförda arbetsmöten.

Av föreningens 120 medlemslägenheter har under året 10 överlåtits.

Föreningen upplåter inga lägenheter, lokaler eller garage med hyresrätt. En (1) lägenhet har upplåtits i andra hand. Styrelsen har handlagt 15 pantsättningsärenden vid medlemmars belåning av bostadsrätten.

Förvaltning

Förvaltning sköts i egen regi med stöd av H.A. Redovisning & Förvaltning AB och av Tirfing AB.

Fastigheten

Föreningen är lagfaren ägare till fastigheten Ekvecklaren 14.

En ny starkare traktor har införskaffats. Den nya traktorn har inneburit att vi inte behövt hyra in någon för att flytta stora snömängder.

Under året har sotning i samtliga hus genomförts. Rensning av sly och träd i slänten mot fotbollsplan har gjorts samt fällning av ett antal träd.

Ungefär hälften av stolparna mellan garageportarna har varit i behov av byte och så har skett.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret.

lu

Ekonomi

Årsavgiften har varit på samma nivå som år 2012. De senaste åren har föreningen gjort ett antal större renoveringar, bl.a. i garagen. Detta medför att fonden för underhåll behöver stärkas. Styrelsen gjorde bedömningen att en höjning av årsavgiften med 5% under 2014 kommer att ge goda förutsättningar för att säkra ett långsiktigt underhåll, vilket därför har genomförts.

En underhållsplan som sträcker sig till 2040 har tagits fram och fastställts av styrelsen.

FLERÅRSÖVERSIKT

	1301-1312	1201-1212	1101-1112	1001-1012	0901-0912
Nettoomsättning (tkr)	5 089	4 908	5 002	4 796	6 228
Resultat efter finansiella poster (tkr)	290	-1 120	-600	-10	558
Fond för yttre underhåll (tkr)	3 865	4 166	3 966	3 767	3 567
Balansomslutning (tkr)	83 775	84 285	86 385	88 092	89 150
Soliditet %	57	57	56	56	55
Kassalikviditet %	38	27	89	124	178

Definition

Soliditet:

Justerat eget kapital / Totalt kapital

Kassalikviditet:

Omsättningstillgångar / Summa kortfristiga skulder

RESULTATDISPOSITION

Beloppen i resultatdispositionen är angivna i tusental kronor.

Medel att disponera:

Balanserat resultat	1 353 608
Årets resultat	289 911
Summa	1 643 519

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	289 000
Balanseras i ny räkning	1 354 519
Summa	1 643 519

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

UM

Resultaträkning	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter m m			
Nettoomsättning	1	5 089 149	4 907 762
Övriga rörelseintäkter		250 000	0
Summa		5 339 149	4 907 762
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2, 3	-1 496 176	-1 200 011
Reparationer och underhåll	4	-486 104	-1 777 418
Kommunal fastighetsavgift		-849 000	-819 000
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	5	-910 656	-896 494
Summa		-3 741 936	-4 692 923
RÖRELSERESULTAT		1 597 213	214 839
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter		650	20 723
Räntekostnader och liknande kostnader		-1 307 952	-1 355 333
Summa		-1 307 302	-1 334 610
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		289 911	-1 119 771
RESULTAT FÖRE SKATT		289 911	-1 119 771
ÅRETS RESULTAT		289 911	-1 119 771

W

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	80 795 850	81 513 595
Markanläggning	7	180 970	190 519
Maskiner och inventarier	8	55 802	0
Installationer	9	1 839 908	2 018 197
Summa		82 872 530	83 722 311
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	5 000	5 000
Summa		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		82 877 530	83 727 311
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 594	0
Övriga fordringar		12 643	168
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		394 156	110 663
Summa		410 393	110 831
Kassa och bank		486 949	447 354
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		897 342	558 185
SUMMA TILLGÅNGAR		83 774 872	84 285 496

W

	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital	11		
Inbetalda insatser		5 328 000	5 328 000
Inbetald insatshöjning		37 099 037	37 099 037
Fond för yttre underhåll		3 865 615	4 165 615
Summa		46 292 652	46 592 652
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		1 353 608	2 173 379
Årets resultat		289 911	-1 119 770
Summa		1 643 519	1 053 609
SUMMA EGET KAPITAL		47 936 171	47 646 261
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	33 458 554	34 541 433
Summa		33 458 554	34 541 433
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	1 268 628	1 212 000
Leverantörsskulder		130 431	99 612
Skatteskulder		103 379	70 703
Övriga skulder		20 266	113 632
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		857 442	601 855
Summa		2 380 146	2 097 802
SUMMA SKULDER		35 838 700	36 639 235
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		83 774 871	84 285 496
STÄLLDA SÄKERHETER	13		
Fastighetsinteckning		71 161 000	71 161 000
ANSVARSFÖRBINDELSER		Inga	Inga

M

Tilläggsupplysningar

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som används stämmer överens med årsredovisningslagen. Föreningen följer även Bokföringsnämndens allmänna råd.

Principerna är oförändrade från föregående år.

Fordringar har tagits upp till de belopp som beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har tagits upp till anskaffningsvärdet där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

NOTER

Not 1 Nettoomsättning	2013-12-31	2012-12-31
Årsavgifter	4 899 469	4 772 100
Bilplatser	159 300	133 391
Parkeringsautomat	28 862	0
Vatten	-1 645	-728
Övrigt	3 162	2 999
	5 089 148	4 907 762

Not 2 Leasingkostnader	2013-12-31	2012-12-31
Under året har företagets leasingavgifter uppgått till	159 443	0
	159 443	0

Företagets leasingavgifter kostnadsförs löpande.

U

Not 3 Driftskostnader	2013-12-31	2012-12-31
Sophämtning	156 209	155 435
Snöröjning	15 550	41 857
Sotning	50 438	0
Fastighetsförsäkring	157 265	153 908
Energikostnader	157 470	155 047
Vatten	251 001	237 142
Kabel-TV	130 101	125 499
Traktorkostnader	181 470	11 839
Revisionsarvode	24 313	24 088
Administration	37 501	26 061
Redovisningstjänster	57 474	22 335
Kontorskostnader/data	6 187	12 599
Diverse övriga kostnader	13 922	19 176
Arvode styrelse	110 000	107 000
Arvode blockledare	13 250	14 450
Arvode snöröjning	16 200	29 100
Arvoden gårdsarbetare	61 550	0
Arvoden övriga	6 000	7 350
Förändring upplupna arvoden/upplupna arbetsgivaravgifter	-489	21 893
Arbetsgivaravgifter arvoden 2013	50 764	35 231
	1 496 176	1 200 010

Föreningen har inga anställda.

Not 4 Reparationer och underhåll	2013-12-31	2012-12-31
Soprum	2 293	3 392
Fritidslokal	31 914	0
Värmeanläggning	117 589	91 667
Fasader	51 442	41 648
Gården	148 341	150 798
Garage och p-platser	66 087	1 422 527
Skador	59 758	21 156
VVS/el installationer	6 525	7 600
Tak	0	36 631
Övrigt	2 155	1 999
<i>M</i>	486 104	1 777 418

Not 5 Avskrivningar

Materiella anläggningskostnader:	Procent
Byggnader	1,00
Investering i byggnader (garageportar)	5,00
Markanläggning (parkeringsplatser)	5,00
Inventarier	10,00
Installationer (värmepumpar)	5,00

Anläggningstillgångarna skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden.

Not 6 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	67 546 900	67 546 900
Utgående anskaffningsvärden	67 546 900	67 546 900
Ingående avskrivningar	-21 835 305	-21 117 560
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-717 745	-717 745
Utgående avskrivningar	-22 553 050	-21 835 305
Ingående anskaffningsvärde mark	35 802 000	35 802 000
Utgående anskaffningsvärde	35 802 000	35 802 000
Utgående redovisat värde	80 795 850	81 513 595
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	66 000 000	66 000 000
Byggnader	93 923 000	93 923 000
Summa	159 923 000	159 923 000

Not 7 Markanläggning (parkeringsplatser)

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	190 979	0
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
Inköp	0	190 979
Utgående anskaffningsvärden	190 979	190 979
Ingående avskrivningar	-460	0
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-9 549	-460
Utgående avskrivningar	-10 009	-460
Utgående redovisat värde	180 970	190 519



Not 8 Maskiner och inventarier	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	638 125	638 125
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
Inköp	60 875	0
Försäljningar/utrangeringar	-638 125	0
Utgående anskaffningsvärden	60 875	638 125
Ingående avskrivningar	-638 125	-638 125
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Försäljningar/utrangeringar	638 125	0
Årets avskrivningar	-5 073	0
Utgående avskrivningar	-5 073	-638 125
Utgående redovisat värde	55 802	0
Not 9 Installationer (värmepumpar)	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 565 788	3 565 788
Utgående anskaffningsvärden	3 565 788	3 565 788
Ingående avskrivningar	-1 547 591	-1 369 302
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-178 289	-178 289
Utgående avskrivningar	-1 725 880	-1 547 591
Utgående redovisat värde	1 839 908	2 018 197
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2013-12-31	2012-12-31
Insats SBC		
Ingående anskaffningsvärden	5 000	5 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 000	5 000
Utgående bokfört värde	5 000	5 000

M

Not 11 Eget kapital

	Insatskapital	Insatshöjning	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående värde	5 328 000	37 099 037	4 165 615	2 173 378	-1 119 770
Disposition enligt årsstämmobeslut					
Lyft från underhållsfond			-1 200 000	1 200 000	
Omföring av föregående års resultat				-1 119 770	1 119 770
Avsättning till underhållsf			900 000	-900 000	
Årets resultat					289 911
Utgående värde	5 328 000	37 099 037	3 865 615	1 353 608	289 911

Not 12 Långfristiga skulder

	2013-12-31	2012-12-31
Förfallotid inom 1-5 år från balansdagen	5 074 512	4 848 000
Förfallotid senare än 5 år från balansdagen	28 384 042	29 693 433
	33 458 554	34 541 433

Föreningen har en årlig amortering på 1.268.628 kr (f:år 1.212.000 kr). Amorteringen kategoriseras som kortfristig skuld.

Not 13 Fastighetslån och ställda säkerheter

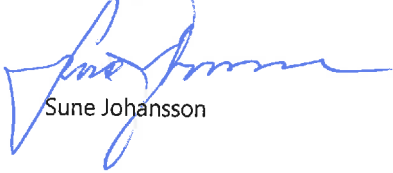
	2013-12-31	2012-12-31
Fastighetslån Nordea (2,83%), bunden till 2016-03-16	7 350 000	7 550 000
Fastighetslån Nordea (3,90%), bunden till 2016-08-17	8 686 150	8 886 150
Fastighetslån SBAB (3,34%), bunden till 2015-05-12	7 946 929	8 208 848
Fastighetslån SBAB (4,42%), bunden till 2014-02-12*	10 744 103	11 108 435
	34 727 182	35 753 433
Ställda säkerheter för ovanstående lån: Fastighetsinteckning	71 161 000	71 161 000
	71 161 000	71 161 000

*) lånet omlagt 2014-02-12 till rörligt 3-mån, ränta f.n. 2,1%.

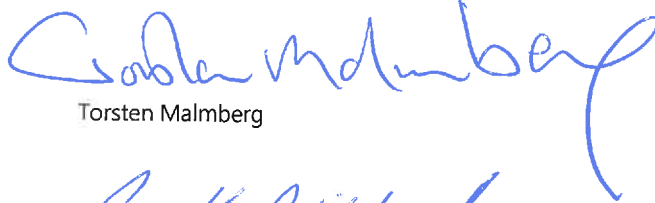
M

Underskrifter

Huddinge 2014-04-09



Sune Johansson



Torsten Malmberg

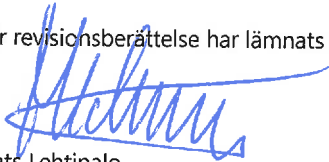


Birgitta Westling



Camilla Wiklund

Vår revisionsberättelse har lämnats 2014-04-09.



Mats Lehtipalo
Godkänd revisor

16



Per-Olof Hedvåg
Auktoriserad revisor



Kenneth West
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Ekvecklaren
Org.nr. 716418-6210

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ekvecklaren för år 2013.

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 revisions sed 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 2013 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 om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Ekveklaren för år 2013.

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 revisionsd 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 och föreningens stadgar.

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 bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

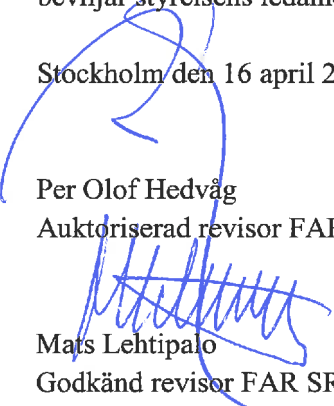
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 16 april 2014

Per Olof Hedvåg
Auktoriserad revisor FAR SRS


Mats Lehtipalo
Godkänd revisor FAR SRS