

Årsredovisning
för
Brf Ekvecklaren

716418-6210

Räkenskapsåret

2015

M

Styrelsen för Brf Ekvecklaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen registrerades 1984 och har som verksamhet att förvalta den egna fastigheten Ekvecklaren 14 i Huddinge kommun. Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen.

Föreningens styrelse har efter ordinarie föreningsstämma den 18 maj 2015, bestått av;

Ordinarie ledamöter:

Mattias Roslin, Ordförande

Peter Johansson, Kassör

Camilla Wiklund, Sekreterare

Lars-Göran Lundin

Robert Forsman

Suppleanter har varit Anders Schieche och Gunnar Nicander.

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande föreningsstämma är Robert Forsman, Peter Johansson och Camilla Wiklund, Gunnar Nicander och Anders Schieche.

Revisorer:

Per-Olof Hedvåg, Adeco revision

Mats Lehtpalo, Adeco revision, (revisorssuppleant)

Kenneth West, (internrevisor)

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt haft 18 protokollförda sammanträden samt flera ej protokollförda arbetsmöten.

Föreningens fastighet

Fastigheten förvärvades 1984. Föreningens byggnad uppfördes 1985 (tillika värdeår) och inrymmer 120 radhus samtliga upplåtna med bostadsrätt. Total uppvärmd bostadsyta är 16.824 kvm.

Föreningen upplåter inga lägenheter, lokaler eller garage med hyresrätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad.

Förvaltning

Den tekniska förvaltningen sköts av föreningen själv och vid behov anlitas extern kompetens. För skötsel av de gemensamma markytorna genomförs en städhelg på våren och en på hösten. Den ekonomiska förvaltningen har skötts av H.A. Redovisning & Förvaltning AB/Tirfing AB.

Under året har främst löpande underhåll skett, men föreningen har även inventerat status på värmeanläggningar och inlett arbetet med att åtgärda felaktigheter.

M

Ekonomi

Föreningen har en stabil ekonomi med en god likviditet. Styrelsen föreslår för stämman att avsättning till fond för yttre underhåll skall göras med 400.000 kr. Fond till yttre underhåll kommer därefter att uppgå till 4.954.615 kr.

Föreningen har en uppdaterad underhållsplan vilket är styrelsens verktyg för att planera underhållet på lång sikt. Under 2014 höjde föreningen årsavgiften med 5% för att säkerställa att kapital finns för det planerade underhållet i enlighet med underhållsplanen. Med anledning av senaste årets kraftigt minskade finansieringskostnader samt ökad likviditet kommer föreningen i juli 2016 att sänka årsavgiften med 5%.

Medlemsinformation

Inga väsentliga förändringar i medlemsantalet har skett under året. Åtta lägenheter har överlåtits under året till ett genomsnittligt pris av 27.131 kr /kvm. Föreningen välkomnar nya medlemmar i lägenheterna 4, 42, 49, 52, 53, 68, 72 och 77.

En ytterligare medlemslägenhet har inbetalat beslutad insatsökning, nu har 118 av 120 lägenheter betalt. En lägenhet har under året hyrts ut i andra hand.

Flerårsöversikt (Tkr)	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	5 285	5 221	5 089	4 908
Resultat efter finansiella poster	926	471	290	-1 120
Soliditet (%)	59	59	57	57
Kassalikviditet (%)	163	83	38	27

För definitioner av nyckeltal, se not 1, Redovisningsprinciper.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 425 348
årets vinst	925 799
	2 351 147
disponeras så att	
avsättes till fond för yttre underhåll	400 000
i ny räkning överföres	1 951 147
	2 351 147

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.



Resultaträkning	Not	2015-01-01	2014-01-01
	1	-2015-12-31	-2014-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		5 284 675	5 221 068
Övriga rörelseintäkter		0	11 951
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		5 284 675	5 233 019
Rörelsekostnader	2		
Fastighetskostnader	3	-2 380 965	-2 523 429
Övriga externa kostnader	4	-304 256	-309 772
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-911 672	-911 673
Summa rörelsekostnader		-3 596 893	-3 744 874
Rörelseresultat		1 687 782	1 488 145
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		310	1 229
Räntekostnader och liknande resultatposter		-762 293	-1 018 545
Summa finansiella poster		-761 983	-1 017 316
Resultat efter finansiella poster		925 799	470 829
Resultat före skatt		925 799	470 829
Årets resultat		925 799	470 829



Balansräkning

Not
1

2015-12-31

2014-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	79 522 232	80 249 526
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	43 624	49 712
Inventarier, verktyg och installationer	7	1 483 329	1 661 619
Summa materiella anläggningstillgångar		81 049 185	81 960 857

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
Summa anläggningstillgångar		81 054 185	81 965 857

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	16
Övriga fordringar		1 933	1 621
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		277 208	321 824
Summa kortfristiga fordringar		279 141	323 461

Kassa och bank

Bank		2 174 747	1 012 307
Summa kassa och bank		2 174 747	1 012 307
Summa omsättningstillgångar		2 453 888	1 335 768

SUMMA TILLGÅNGAR

83 508 073

83 301 625

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 328 000	5 328 000
Inbetalda insatshöjningar		37 767 424	37 463 980
Fond för yttre underhåll		4 554 615	4 154 615
Summa bundet eget kapital		47 650 039	46 946 595
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 425 348	1 354 519
Årets resultat		925 799	470 829
Summa fritt eget kapital		2 351 147	1 825 348
Summa eget kapital		50 001 186	48 771 943
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	32 003 917	32 928 201
Summa långfristiga skulder		32 003 917	32 928 201
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		700 000	800 000
Leverantörsskulder		110 834	53 965
Skatteskulder		15 486	60 291
Övriga skulder		19 582	13 950
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		657 068	673 275
Summa kortfristiga skulder		1 502 970	1 601 481
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		83 508 073	83 301 625
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		71 161 000	71 161 000
Summa ställda säkerheter		71 161 000	71 161 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

M

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Avskrivning sker linjärt över den beräknade nyttjandeperioden.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader, byggnadstillbehör och markanläggningar	20-100 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10 år
Inventarier, verktyg och installationer	20 år

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.


Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inga anställda.

Not 3 Fastighetskostnader

	2015	2014
Driftskostnader		
Traktorkostnader	209 112	199 258
Energikostnader	107 196	121 446
Vatten	253 943	252 226
Sophämtning	186 468	186 603
Fastighetsförsäkring	137 245	159 901
Kabel-TV	136 146	134 643
Kommunal fastighetsavgift	871 440	853 440
Övrigt	0	25 477
	1 901 550	1 932 994
Reparationer och underhåll		
Soprum	0	1 623
Fritidslokal	2 020	2 392
Värmeanläggning	65 404	63 090
Fasader	262 357	80 917
Tak	34 274	61 005
Gården	62 482	283 846
Garage och p-platser	0	9 415
Skador	0	17 839
VVS/el installationer	2 479	29 844
Övrigt	50 399	40 464
	479 415	590 435
	2 380 965	2 523 429

Not 4 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Övriga administrativa kostnader		
Revionskostnader	29 869	22 813
Ekonomisk förvaltning	55 553	60 155
Kontor och datakostnader	5 246	4 532
Föreningsavgifter	8 610	8 610
Övriga kostnader administration	13 024	16 972
	112 302	113 082
Arvoden och övriga styrelsekostnader		
Arvode styrelse	111 000	111 000
Arvode blockledare och lokalansvariga	15 500	15 500
Arvode snöröjning	12 900	9 750
Arvode gårdsarbetare	4 275	27 150
Arvode övriga	0	3 600
Förändring upplupna arvoden/upplupna arbetsgivaravgifter	6 504	-17 981
Arbetsgivaravgifter	31 165	40 407
Övriga styrelsekostnader	10 608	7 265
	191 952	196 691
	304 254	309 773

Not 5 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	103 539 879	103 539 879
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	103 539 879	103 539 879
Ingående avskrivningar	-23 290 353	-22 563 059
Årets avskrivningar	-727 294	-727 294
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 017 647	-23 290 353
Utgående redovisat värde	79 522 232	80 249 526
Taxeringsvärden byggnader	93 923 000	93 923 000
Taxeringsvärden mark	66 000 000	66 000 000
LM	159 923 000	159 923 000

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	60 875	60 875
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 875	60 875
Ingående avskrivningar	-11 163	-5 073
Årets avskrivningar	-6 088	-6 090
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 251	-11 163
Utgående redovisat värde	43 624	49 712

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 565 788	3 565 788
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 565 788	3 565 788
Ingående avskrivningar	-1 904 169	-1 725 880
Årets avskrivningar	-178 290	-178 289
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 082 459	-1 904 169
Utgående redovisat värde	1 483 329	1 661 619

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 000	5 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 000	5 000
Utgående redovisat värde	5 000	5 000

Insats i SBC.



Not 9 Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Insats- höjningar	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 328 000	37 463 980	4 154 615	1 354 519	470 829
Ökning av insatskapital		303 444			
Disposition av föregående års resultat:				470 829	-470 829
Avsättning fond yttre UH			400 000	-400 000	
Årets resultat					925 799
Belopp vid årets utgång	5 328 000	37 767 424	4 554 615	1 425 348	925 799

Not 10 Långfristiga skulder

	2015-12-31	2014-12-31
Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen		
Fastighetslån	2 800 000	3 200 000
	2 800 000	3 200 000
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Fastighetslån	29 203 917	29 728 201
	29 203 917	29 728 201

Föreningen har en årlig amortering på ca 700 tkr (f:år 800 tkr). Amorteringen klassificeras som kortfristig skuld i årsredovisningen.

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens fastighetslån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Nordea	2,83%	2016-03-16	6 950 000	7 150 000
Nordea	3,90%	2016-08-17	8 286 150	8 486 150
Nordea	1,10%	2019-01-16	10 617 767	10 617 767
Nordea	0,437%	2017-05-12	6 850 000	7 474 284
			32 703 917	33 728 201
Kortfristig del av långfristig skuld			700 000	800 000

Ställda säkerheter för ovanstående lån. Fastighetsinteckningar 71.161.000 kr (f:år 71.161.000 kr).


M

Not 12 Bokslutsrapport

För denna årsredovisning har en bokslutsrapport upprättats av:

Hans Andersson, H.A. Redovisning & Förvaltning AB, som är auktoriserad redovisningskonsult genom medlemskap i Sveriges Redovisningskonsulters Förbund, SRF.

Huddinge den 12 april 2016



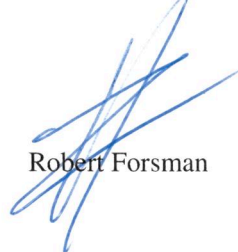
Mattias Roslin
Ordförande




Peter Johansson



Camilla Wiklund



Robert Forsman



Lars-Göran Lundin

Vår revisionsberättelse har lämnats den ²⁸~~18~~ april 2016



Per-Olof Hedvåg
Auktoriserad revisor



Mats Lehtinen
Godkänd 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 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. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

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

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

Uttalanden

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Ekvecklaren 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.

Revisorers 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 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.

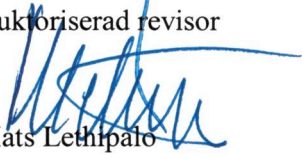
Uttalanden

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

Stockholm den 28 april 2016



Per Olof Hedvåg
Auktoriserad revisor



Mats Lethipalo
Godkänd revisor