

Årsredovisning

för

Brf Ekbacken i Högdalen

769615-1393

Räkenskapsåret

2013

Styrelsen för Brf Ekbacken i Högdalen, Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler samt tomtmark i anslutning till dessa åt medlemmar till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningens fastighet

Brf Ekbacken i Högdalen innehar med tomträtt fastigheten Kantjärnet 5 i Stockholm Den totala tomtytan är 2 855 kvm.

Bostadsrättsföreningens fastighet har ett redovisat anskaffningsvärde för sin fastighet som överstiger det skattemässiga värdet av fastigheten med 6 303 164 kr. Bostadsrättsföreningen har därmed en uppskjuten skatteskuld. Då bostadsrättsföreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kronor.

Föreningens hus består av 66 bostadslägenheter i ett flerfamiljshus.

Lägenhetsfördelning:

6 st	1 rum och kök
20 st	2 rum och kök
18 st	3 rum och kök
22 st	4 rum och kök

Den totala lägenhetsytan är 5 067 kvm

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastum UBC Förvaltning AB. Fastighetsskötsel och städning ombesörjs av AB Energibevakning.

Föreningsfrågor

Under året har 6 överlåtelser skett. Två lägenhetsinnehavare har haft tillstånd att hyra ut sin lägenhet i andra hand.

Föreningen hade 92 medlemmar vid årets slut och samtliga bostadrätter var upplåtna.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 24 maj 2008.

Föreningens ekonomi

Fastighetstaxering

Fastighetens taxeringsvärde uppgick vid räkenskapsårets utgång till 84 200 000 kronor varav byggnad 64 000 000 kronor och tomträtt 20 200 000 kronor.

Fastighetsskatt och avgift

Enligt den gällande lag om fastighetsavgift är fastigheten helt befriad från fastighetsavgift till och med 2013. För 2014-2018 belastas fastigheten med halv fastighetsavgift och från och med 2019 med full fastighetsavgift.

RA

Långfristiga skulder

Föreningen har tre lån hos Stadshypotek. Den totala låneskulden uppgick vid årets utgång till 50 935 880 kronor. Lånens villkor och omsättningsdatum framgår av tilläggsupplysningar.

Avsättning yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll ska göras årligen enligt separat upprättad underhållsplan. Årets avsättning uppgick till 138 500 kronor.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Moderna Försäkringar AB. Bostadsrättstillägg och ansvarsförsäkring för styrelsemedlemmar ingår.

Övrigt

Från och med det räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilken innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringarna kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

I januari 2013 likviderades UBC Ekonomisk Förening och 382 medlemmarna blev aktieägare i Fastum UBC Förvaltning AB. Brf Ekbacken i Högdalen tilldelades 15 st aktier vars marknadsvärde per den 31 december 2013 sattes till 28 500 kronor vilket påverkat årets resultat positivt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En fråga som löpte under hela året var den efterbesiktning av lägenheter och allmänna utrymmen som skedde och som vid årsskiftet 2013-2014 var klar.

Den 8 september hade vi en städdag då föreningens allmänna utrymmen städades och 10 december hade vi öppet hus i lokalen med förtäring.

Föreningslokalen på plan 2 har använts till styrelsemöten, öppet hus och under 27 dygn har lokalen varit uthyrd.

Vi har under året till föreningen inköpt bl a högtryckstvätt, askkopp (sitter utanför entrén på plan 3), fällstol (innanför entrén till plan 3), tv till lokalen och elementfilter.

En boende i huset blev under 2013 av med post i sin brevlåda på plan 3. Detta föranledde styrelsen att gå ut med en omröstning bland medlemmarna om vi skulle stänga brevluckan i postfacken så att det skulle omöjliggöra för utomstående att ta sig in i brevlådorna. En majoritet av medlemmarna röstade för en stängning av brevfacken.

Styrelsen har under året bevakat och diskuterat brandskyddet.

Fastighetens underhållsbehov är ännu inte så stort. Entrédörrarna på plan 2 och 3 ytbehandlades under städdagen.

Styrelsen har under flera år diskuterat ombyggnad av en del av det norra cykelrummet till ca tio förråd som då skulle kunna hyras av boende i huset. Förslaget fick stöd på stämman 2013. Vi har valt att avvakta med beslut tills vi får lite bättre kontroll på hur ekonomin för föreningen utvecklar sig.



Vi beslöt, efter en omröstning bland medlemmarna, att ta bort ett antal TV-kanaler vilket kommer att medföra en besparing för föreningen på ca 34 000 kr/år.

Under året har mellan noll och fem av föreningens heltidsparkeringsplatser varit outhyrda. När det gäller parkeringsplatserna med kväll-, natt- och helgparkering har sju varit outhyrda.

Föreningen disponerar tio förråd på plan 2. Dessa har varit uthyrda hela året.

Information till medlemmarna har främst gått via de 15 nyhetsbrev som under året mailades ut.

En radonmätning gjordes i 12 av husets lägenheter, fördelade jämt i huset. Dessa mätningar visade att radonvärdet låg på ca 50 bequerel/m³. Boverkets gränsvärde är 200 bequerel/m³.

De rörelsedetektorer som installerades i samband med att huset byggdes fungerade alltför dåligt, ansåg vi i styrelsen och många av medlemmarna. Veidekke gick med på att byta ut rörelsedetektorerna mot några, förhoppningsvis, bättre.

Blomrabatten, som löper utmed trappan mellan vårt hus och huset med kinesrestaurangen, var länge ett sorgebarn. Rabatten ligger på vår tomt och Veidekke har lovat att bekosta ett iordningsställande av den till våren.

Soprummet har under året fungerat förhållandevis väl. I återvinningsrummet ställs fortfarande in saker som inte hör hemma där vilket medför onödiga kostnader för föreningen när dessa behöver bortforslas. Kärlen i soprummet och återvinningsrummet tvättades under året.

Vi lät förstärka inbrottsskyddet i entrédörrarna.

Under 2013 monterades droppbleck på föreningens balkonger.

Styrelse

Styrelsen har, efter ordinarie föreningsstämma 23 april 2013 med påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

Björn Lundqvist	Ordförande
Daniel Seco	Kassör
Håkan Gullberg	Ledamot
Elizabeth Elvbo	Ledamot
Lage Hellberg	Ledamot
Maria Axén	Ledamot
Raoul Kalén	Ledamot

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 13 st protokollförda möten.

Revisor

Vald revisor är Leif Andersson BoRevision i Sverige AB. 

Nyckeltal

	2013	2012	2011	2010	2009
Genomsnittlig skuldränta %	4,98	4,20	5,02	4,66	5,60
Lån per kvm bostadsyta	10 052	10 078	10 095	10 124	4 233
Lån i förhållande till tax.värde	60,49	68,63	68,75	68,95	26,74
Fastighetens belåningsgrad	35,55	35,56	35,60	35,44	14,82
Genomsnittlig årsavgift/kvm	815	802	778	759	748

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till balansomslutningen.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad förlust	-82 404
årets förlust	- 198 582
	- 280 986

behandlas så att

till yttre fonden reserveras	138 500
i ny räkning överföres	- 419 486
	- 280 986

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

AA

Resultaträkning	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		4 127 184	4 066 266
Hysesintäkter	1	188 309	195 688
Övriga rörelseintäkter	2	5 000	7 663
Summa nettoomsättning		4 320 493	4 269 617
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	3	-79 470	-58 542
Driftskostnader	4	-1 563 972	-1 597 008
Administrationskostnader	5	-182 526	-158 674
Styrelsearvoden och sociala kostnader	6	-30 847	-22 388
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 856 815	-1 836 612
Avskrivning byggnad	7	-150 198	-143 046
Avskrivningar övrigt	8	-3 700	-3 700
Summa avskrivningar		-153 898	-146 746
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		2 309 780	2 286 259
Ränteintäkter		1 435	3 776
Räntekostnader	9	-2 538 297	-2 056 948
Övriga finansiella intäkter och kostnader	10	28 500	0
Summa kapitalnetto		-2 508 362	-2 053 172
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-198 582	233 087
ÅRETS RESULTAT		-198 582	233 087

24

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	7	142 158 207	142 308 405
Inventarier och maskiner	8	11 100	14 800
Summa materiella anläggningstillgångar		142 169 307	142 323 205
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Långfristiga värdepappersinnehav	10	28 500	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		28 500	0
Summa anläggningstillgångar		142 197 807	142 323 205
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		50 584	53 682
Övriga fordringar	11	26 335	26 191
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	191 223	175 217
Avräkningskonto förvaltare		728 547	886 118
Summa kortfristiga fordringar		996 689	1 141 208
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		64 871	122 222
Summa kassa och bank		64 871	122 222
Summa omsättningstillgångar		1 061 560	1 263 430
SUMMA TILLGÅNGAR		143 259 367	143 586 635

A

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		91 370 000	91 370 000
Upplåtelseavgift		70 568	105 568
Ej inbetalda insatser		0	-35 000
Föreningens fond för yttre underhåll		392 500	254 000
Summa bundet eget kapital		91 833 068	91 694 568
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-82 404	-176 991
Årets resultat		-198 582	233 087
Summa fritt eget kapital		-280 986	56 096
Summa eget kapital		91 552 082	91 750 664
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	50 808 008	50 936 972
Summa långfristiga skulder		50 808 008	50 936 972
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	14	127 872	126 780
Leverantörsskulder		100 124	136 080
Övriga skulder	15	254	153 423
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	671 027	482 716
Summa kortfristiga skulder		899 277	898 999
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		143 259 367	143 586 635
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		51 561 000	51 561 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga 

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Redovisningsprinciper är oförändrade jämfört med föregående år, dock är avsnittsindelningen mellan reparation och underhåll samt driftskostnader förändrad jämfört med förra året.

Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed. SWAP räntor nettoredovisas.

Fond för yttre underhåll är redovisad som bundet eget kapital enligt BFNAR 2003:4.

Värderingsprinciper

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

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper

Avskrivningar enligt plan är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärde och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandetid.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.

Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde.

Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Föreningens materiella tillgångar består främst av byggnad och mark. Byggnaden skrivs av enligt en progressiv avskrivningsplan där den årliga avskrivningen är låg i början av avskrivningstiden och därefter successivt ökar. Avskrivningsplanen innebär att den totala avskrivningsperioden uppgår till 100 år och att byggnaden kommer att vara till hälften avskriven efter cirka 70 år.

Noter

1 Hyresintäkter	2013	2012
Hyresintäkter p-plats	154 852	162 600
Hyresintäkter förråd	33 457	33 088
	188 309	195 688
 2 Övriga intäkter	 2013	 2012
Gästlägenhet	5 000	4 650
Övriga intäkter	0	3 013
	5 000	7 663

Handwritten signature

3 Reparationer och underhåll

	2013	2012
Reparationer	75 478	47 465
Reparation hissar	3 992	6 586
Planerat underhåll	0	4 491
	79 470	58 542

4 Driftskostnader

	2013	2012
Fastighetsskötsel	54 068	33 923
Trädgårdsskötsel	13 118	36 503
Snöröjning/sandning	13 548	56 644
Städning	52 947	50 868
Hyra av entrémattor	7 361	5 098
Serviceavtal prognosstyrning el	29 640	29 700
Hiss besiktning/service	37 103	33 298
Fastighetsel	61 116	55 925
Fjärrvärme	452 587	474 063
Vatten- och avlopp	98 623	75 742
Avfallshantering	97 666	94 193
Fastighetsförsäkring	66 922	64 312
Självrisker	0	44 000
Tomträttsavgälder	488 900	488 900
Kabel-tv	34 767	41 083
Hyra lokal	0	700
Förbrukningsinventarier	22 563	5 844
Förbrukningsmaterial	33 043	6 212
	1 563 972	1 597 008

5 Administrationskostnader

	2013	2012
Postbefordran	4 056	4 490
Revisionsarvode	18 089	20 465
Kostnader för styrelsemöten	20 500	20 400
Förvaltning	92 330	66 621
Övriga förvaltningskostnader	6 280	5 016
Bankkostnader	1 855	1 625
Övriga externa tjänster	33 386	38 457
Medlem/föreningsavgifter	6 030	1 600
	182 526	158 674

6 Styrelsearvoden och sociala kostnader

	2013	2012
Styrelsearvode	23 700	17 700
Sociala kostnader arvode	7 147	4 688
	30 847	22 388

Handwritten signature

7 Byggnad och tomträtt

	2013	2012
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnad och tomträtt		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	142 841 000	142 841 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	142 841 000	142 841 000
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-532 595	-389 549
Årets avskrivningar	-150 198	-143 046
Utgående ackumulerade avskrivningar	-682 793	-532 595
Utgående balans	142 158 207	142 308 405
Taxeringsvärden byggnader	64 000 000	58 000 000
Taxeringsvärden tomträtt	20 200 000	16 400 000
	84 200 000	74 400 000

8 Inventarier

	2013	2012
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	18 500	0
Inköp	0	18 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 500	18 500
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 700	0
Årets avskrivningar	-3 700	-3 700
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 400	-3 700
Utgående balans	11 100	14 800

9 Räntekostnader

	2013	2012
Räntekostnader lån	1 797 146	1 644 476
Kostnad räntederivat	741 151	411 623
Övriga räntekostnader	0	849
	2 538 297	2 056 948

10 Övriga finansiella intäkter och kostnader

	2013	2012
15 st aktier i Fastum UBC Förvaltning AB 556730-0883	28 500	0

HA

11 Övriga fordringar	2013-12-31	2012-12-31
Avräkning skattekonto	26 335	25 414
Skattefordringar moms okt-dec	0	777
	26 335	26 191

12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2013-12-31	2012-12-31
Fastighetsförsäkring	22 553	21 818
Tomträttsavgäld	122 225	122 225
Arvode ekonomisk förvaltning	24 701	21 438
Hyra av mattor	0	1 034
Kabel-TV	8 472	8 702
Prognosstyrning el	5 772	0
Vatten	7 500	0
	191 223	175 217

13 Eget kapital	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	91 370 000	105 568	254 000	-176 991	233 087
Korrigerering	.	-35 000			
Disposition av föregående års resultat:			138 500	94 587	-233 087
Årets resultat					-198 582
Belopp vid årets utgång	91 370 000	70 568	392 500	-82 404	-198 582

14 Skulder till kreditinstitut	2013-12-31	2012-12-31
Stadshypotek 545740, ffd 2014-04-30, rta 3,29%	25 361 380	25 489 252
Stadshypotek 646322, ffd 2018-04-30, rta 2,81%	12 787 250	12 787 250
Stadshypotek 445765, ffd 2014-04-30, rta 3,87 %	12 787 250	12 787 250
Avgår kortfristig del	-127 872	-126 780
	50 808 008	50 936 972

15 Övriga skulder	2013-12-31	2012-12-31
Innehållna medel på entreprenaden	0	150 000
Moms oktober-december 2013	254	0
Återbetalning av avgift	0	3 423
	254	153 423

Handwritten signature

16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2013-12-31	2012-12-31
Fastighetsskötsel	19 486	2 827
Snöröjning/sandning	8 558	0
Städning	2 938	4 239
El	16 164	16 507
Värme	60 965	77 229
Revisionsarvoden	18 000	18 000
Styrelsearvoden	23 700	23 700
Sociala avgifter	7 650	7 230
Räntekostnader lån	73 899	0
Räntederivat	105 750	52 570
Förskottsbetalda hyror/avgifter	328 459	278 704
Reparationer	0	1 710
Utredning fuktskada	5 458	0
	671 027	482 716

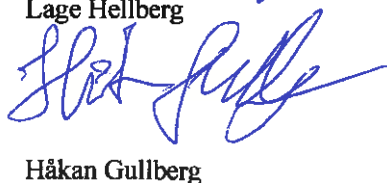
Stockholm den

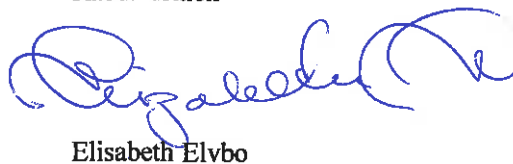

Björn Lundqvist


Daniel Seco


Lage Hellberg

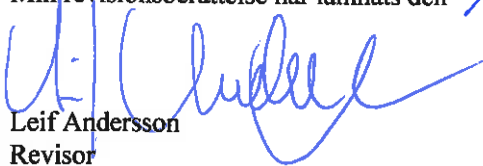

Raoul Kalén


Håkan Gullberg


Elisabeth Elvbo


MARIA AXÉN

Min revisionsberättelse har lämnats den 10/4 2014


Leif Andersson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ekbacken i Högdalen, org.nr 769615-1393

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ekbacken i Högdalen för räkenskapsåret 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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder 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. 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.

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 föreningens finansiella ställning per den 31 december 2013 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 för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Ekbacken i Högdalen för räkenskapsåret 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

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat 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 är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 10 / 4 2014



Leif Andersson

BoRevision AB