Årsredovisning för

Brf Ekoxen

769604-8953

Räkenskapsåret
2013-01-01 - 2013-12-31

Innehållsförteckning: **Sida**

Förvaltningsberättelse	2-4
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-11
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ekoxen , organisationsnummer 769604-8953 lämnar härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen registrerades 24 oktober 2001 och förvärvade fastigheterna Ekhagen 2, Ekhagen 3, Ekhagen 4 och Ekhagen 5 av Alecta Pensionsförsäkring den 15 november 2001. Köpeskillingen var 56 000 000 kr.

Fastigheten

Fastigheterna består av flerbostadshus med källare och tre våningsplan lägenheter, delvis även med lokaler i markplan. Byggnaden är ursprungligen uppförd år 1935 - 1937 och består av 54 lägenheter (varav 7 är hyresrätter) och 6 lokaler. Fastigheten renoverades år 1992 med nya vatten- och avloppsstammar och ny el. Ommålning av balkonger och fönster utfördes under 2007 och 2008. Dräneringsarbeten har under 2008 och 2009 gjorts på Ekhagsvägen 4 - 6 och vid samtliga garage. Träskivorna på utsidan av trapp\-uppgångarna på baksidan av Ekhagsvägen 4 - 6 bekläddes 2009 med plåt i den gröna färgton som gäller för fastigheten i övrigt. 2011 målades taket om och 2013 drogs bredband via fiberoptik in.

Fastighetens totala yta är 3 544 kvm. Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar.

Taxeringsvärdet på fastigheten för 2013 är 74 306 000 kr. År 2013 har avskrivningar på byggnaden gjorts med 111 559 kr och med 24 907 kr på bergvärmeanläggning. Avsättning till yttre fond görs med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Verksamhetsberättelse/viktiga händelser under året

Ordinarie föreningsstämma hölls 29 maj i Ekhagsstugan.

Styrelsen konstituerade sig vid styrelsemötet 10 juni enligt följande:
Ordinarie ledamöter: Ordförande - Niklas Engdahl, Kassör - Ebba Bandh, Sekreterare - Rickard Ek, Ledamot - Charlotta Linse samt suppleanter Marianne Åström, Anders Björk och Erika Nyström (endast suppleant för Rickard Ek).

Styrelsen har hållit 13 protokollförda möten under året.

Styrelsen har under året installerat bredband via fiber i alla i lägenheter. Föreningen har även bytt till maskinell hämtning av hushållsavfallet och infört separat hämtning av matavfall.

Styrelsen bedömer att fastigheten, med de över åren genomförda åtgärderna, är i gott skick.
Inplanerade underhållsarbeten för närmsta åren är:
- Planteringar och underhåll av utemiljön på föreningens gård
- Succesivt byte av belysningen i trapphusen

Styrelsen har under året fortsatt anlitat fastighetskonsulten Leif Åbom, som varit styrelsen behjälplig med den löpande driften och underhållet av fastigheten.

Föreningsmedlemmarna utförde en gemensam städning på våren och en på hösten.

Alla föreningens kommersiella lokaler var uthyrda vid årsskiftet och hade följande hyresgäster:

- SignUp Form & Dekor
- Polyamp
- Salong Zilola
- Rasmusons Matbyrå AB
- Sun Off
- Wallins Hundvård

RE

Överlåtelser

Under året har 5 överlåtelser skett.

Ekonomi

(föregående års siffror inom parentes)

Resultat

Föreningens intäkter som nästan uteslutande utgörs av årsavgifter från föreningens medlemmar, samt hyresintäkter från lokaler och bostäder uppgick under året till 2 824 629 kr (2 777 467 kr).

Kostnaderna för reparation och underhåll har under året legat på en relativt hög nivå, 502 981 kr (254 280 kr). Det är främst installation av bredbandsfiber och uppförandet föreningens nya sopstation som bidragit till det.

Driftskostnaderna ökade något jämfört med föregående år och uppgick till 1 179 661 kr (1 072 083 kr). Ökade kostnader för uppvärmning bidrog delvis till kostnadsökningen, men också kostnader för bredband (men det balanseras med högre intäkter då denna kostnad tas ut av föreningen från varje lägenhet).

Räntekostnaderna minskade till 723 534 kr (741 345 kr). Föreningen har en portfölj av rörliga och bundna räntor. De rörliga räntorna var låga under året och årets amortering vid omsättning av bundet lån jämte lägre marknadsräntor fick genomslag i räntekostnaderna.

Årets resultat uppgick till -133 289 kr (185 650 kr), framförallt påverkat av de högre reparations- och underhållskostnaderna.

Föreningens lån

Under året gjordes en amortering om 100 000 kr.

Föreningens lån

Per 2013-12-31 hade föreningen följande lån, samtliga hos Swedbank Hypotek AB:

Belopp, kr	*Ränta*	*Omsättningsdag*
1 600 000	rörlig	–
8 700 000	3,10%	2014-03-25
6 000 000	2,99%	2016-03-24
7 000 000	3,42%	2018-04-25

Kassalikviditet

Kassalikviditeten, som beskriver betalningsförmågan på kort sikt, utgörs av omsättningstillgångar exklusive varulager i relation till kortfristiga skulder. Den 31 december uppgick omsättningstillgångarna exklusive varulager till 1 164 089 kr (1 094 485 kr), medan de kortfristiga skulderna uppgick till 718 699 kr (519 082 kr). Kassalikviditeten var därmed 1,61 (2,11), vilket innebär att föreningens förmåga att klara de löpande utbetalningarna är mycket god. Ett vanligt riktmärke för kassalikviditeten är 1.

Utsikter för kommande år

Föreningen har under flera år dragits med höga kostnader för uppvärmning, men har under 2013 utfört ett antal förbättringar och räknar med att kostnaderna kommer att sjunka betydligt under kommande år. Underhållskostnaderna förväntas dock fortsätta vara något högre än normalt.

Räntekostnaderna förväntas fortsätta sjunka pga lägre ränteläge och fortsatta amor\-teringar.

Mot bakgrund av dessa faktorer, och med beaktande av övrig tillgänglig information, ser styrelsen goda utsikter för att kunna hålla avgifterna oförändrade under de kommande åren.

RE

Disposition av bolagets vinst eller förlust

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-96 591
årets resultat	-133 289
Totalt	-229 880
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll, 0,3% av taxeringsvärdet.	222 918
lanspråkstagande av yttre fond	-202 855
balanseras i ny räkning	-249 943
Summa	-229 880

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. I de fall det saknas ett allmänt råd från Bokföringsnämnden har i förekommande fall vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer.

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

Revisor

Christer Söderlind
Bäcklund & Partners Revision KB

Ekonomisk förvaltning

Winqvist & Österling AB har under räkenskapsåret skött den ekonomiska förvaltningen.

RE

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2013-01-01-2013-12-31*	*2012-01-01-2012-12-31*
Nettoomsättning	*1*	2 824 629	2 777 467
Övriga rörelseintäkter		-	5 108
		2 824 629	2 782 575
Rörelsens kostnader			
Reparation o underhåll		-502 981	-254 280
Driftskostnader	*2*	-1 179 662	-1 072 082
Förvaltningskostnader	*3*	-217 158	-186 833
Fastighetsförsäkring		-63 111	-60 255
Fastighetsskatt		-118 400	-125 350
Avskrivningar enligt plan		-155 186	-162 336
Rörelseresultat		588 131	921 439
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 114	5 556
Räntekostnader och liknande resultatposter		-723 534	-741 345
Resultat efter finansiella poster		-133 289	185 650
Resultat före skatt		-133 289	185 650
Årets resultat		-133 289	185 650

RE
NE CL
CB

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2013-12-31*	*2012-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*4*	58 523 319	58 659 785
Maskiner och inventarier	*5*	56 116	74 836
		58 579 435	58 734 621
Summa anläggningstillgångar		58 579 435	58 734 621
Omsättningstillgångar			
Varulager, förnödenheter mm			
Lager, olja		140 940	90 315
		140 940	90 315
Kortfristiga fordringar			
Hyresfordringar		-	13 145
Övriga fordringar	*6*	12 415	12 307
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*7*	88 097	65 950
		100 512	91 402
Kassa och bank		1 064 863	1 003 083
Summa omsättningstillgångar		1 306 315	1 184 800
SUMMA TILLGÅNGAR		59 885 750	59 919 421

RE

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2013-12-31*	*2012-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	*8*		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		33 793 715	33 793 715
Upplåtelseavgifter		1 669 779	1 669 779
Yttre fond		633 436	434 944
		36 096 930	35 898 438
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst / förlust		-96 591	-83 749
Årets resultat		-133 288	185 650
		-229 879	101 901
Summa eget kapital		35 867 051	36 000 339
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		23 300 000	23 400 000
		23 300 000	23 400 000
Kortfristiga skulder			
Mottagna depositioner		73 828	85 914
Leverantörsskulder		255 871	55 137
Skatteskulder		-4 558	7 143
Övriga skulder		560	19 421
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*9*	392 998	351 467
		718 699	519 082
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		59 885 750	59 919 421

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2013-12-31	*2012-12-31*
Panter och säkerheter för egna skulder		
Fastighetsinteckningar	28 300 000	28 300 000
Summa	**28 300 000**	**28 300 000**
Ansvarsförbindelser	*Inga*	*Inga*

RE
NE

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	*2013-01-01-2013-12-31*	*2012-01-01-2012-12-31*
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-133 289	185 650
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	155 186	162 336
	21 897	347 986
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**21 897**	**347 986**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av varulager	-50 625	30 045
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-9 110	-400
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	199 617	-85 441
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**161 779**	**292 190**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-100 000	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-100 000**	-
Årets kassaflöde	**61 779**	**292 190**
Likvida medel vid årets början	**1 003 084**	**710 893**
Likvida medel vid årets slut	**1 064 863**	**1 003 083**

RE
NK CL

Noter

Not 1 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2013-01-01-2013-12-31	*2012-01-01-2012-12-31*
Årsavgift	1 593 968	1 609 092
Hyra bostäder	553 713	535 368
Hyra lokal	516 793	515 140
Hyra garage	50 144	49 980
Fastighetsskatt	45 091	43 924
Kabel-tv/bredband avgift	96 937	23 970
Övriga intäkter	500	-
Hyresförlust	-32 521	
Öresutjämning	4	-7
Summa	**2 824 629**	**2 777 467**

Not 2 Driftskostnader

	2013-01-01-2013-12-31	*2012-01-01-2012-12-31*
Fastighetsskötsel	60 603	70 903
Städning	73 040	78 032
Snöskottning	5 644	
Besiktningskostnader	2 246	2 125
El	254 011	203 640
Eldningsolja	553 155	520 625
Vatten och avlopp	75 242	83 330
Sopor renhållning	39 938	46 673
Kabel TV/Internet	102 642	52 719
Inköp material o varor	8 882	1 884
Övrigt	4 259	12 151
Summa	**1 179 662**	**1 072 082**

Not 3 Förvaltningskostnader

	2013-01-01-2013-12-31	*2012-01-01-2012-12-31*
Styrelsearvoden	30 000	36 000
Revisionsarvode	11 678	10 803
Redovisningstjänster	84 096	63 072
Konsultkostnader W & Ö	14 474	36 991
Konsultkostnader övriga	15 439	2 839
Serviceavgift, Fastighetsägarna	9 258	9 205
Bankkostnader	5 716	4 666
Advokatkostnader	27 496	
Sociala kostnader	9 426	11 311
Övrigt	9 575	11 946
	217 158	**186 833**

RE
NE CL
GB

Not 4 Byggnader och mark

	2013-12-31	*2012-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	59 202 804	59 202 804
	59 202 804	59 202 804
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-543 019	-408 740
-Årets avskrivning enligt plan	-136 466	-134 279
	-679 485	-543 019
Redovisat värde vid årets slut	**58 523 319**	**58 659 785**

Taxeringsvärde byggnader:	41 458 000	34 400 000
Taxeringsvärde mark	32 848 000	31 764 000
	74 306 000	66 164 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2013-12-31	*2012-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	280 592	280 592
	280 592	280 592
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-205 756	-177 699
-Årets avskrivning enligt plan	-18 720	-28 057
	-224 476	-205 756
Redovisat värde vid årets slut	**56 116**	**74 836**

Not 6 Övriga fordringar

	2013-12-31	*2012-12-31*
Fordran skattekonto	12 415	12 307
	12 415	**12 307**

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	*2012-12-31*
Förutbetald försäkring	56 070	51 862
Förutbetald kabel-tv avgift	11 791	11 538
Övriga förutbetalda kostnader	20 236	2 550
	88 097	**65 950**

RF

Not 8 Eget kapital

	Insatser/ upplåtelseavgifter	*Yttre fond*	*Balanserad resultat*	*Årets resultat*
Vid årets början	35 463 494	434 944	-83 748	185 650
Disposition enligt stämmobeslut				
Resultat			185 649	-185 650
Årets resultat				-133 288
Vid årets slut	**35 463 494**	**434 944**	**101 901**	**-133 288**

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	*2012-12-31*
Upplupna styrelsearvoden inkl soc.avgifter	47 311	47 311
Upplupen ränta lån	91 988	92 714
Förutbetalda hyror o avgifter	185 307	159 713
Övriga poster	68 392	51 729
	392 998	**351 467**

Underskrifter

Stockholm 2014-05 -18

Styrelse för Brf Ekoxen

Rickard Ek

Charlotta Linse

Ebba Barrett Bandh

Niklas Engdahl

Min revisionsberättelse har avgivits den 1a maj 2014

Christer Söderlind

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Ekoxen
Org.nr. 769604-8953

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ekoxen 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

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 om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Ekoxen 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar, 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 förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 19 maj 2014

Christer Söderlind
Godkänd revisor