

Årsredovisning
för
Brf Ekbacken i Högdalen
769615-1393

Räkenskapsåret

2014

Styrelsen för Brf Ekbacken i Högdalen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 24 maj 2008.

Föreningens fastighet och tomträtt

Föreningen innehar fastigheten Kantjärnet 5 med tomträtt i Stockholm kommun. Nuvarande tomträttsavtal löper ut 2016-12-31.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus med totalt 66 bostadsrätter. Den totala boytan är 5 067 kvm. Föreningen disponerar 46 parkeringsplatser.

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

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Moderna Försäkringar inkl bostadsrättstilläg. Föreningen har en byggfelsförsäkring hos Gar-Bo Försäkrings AB som gäller tom 2018-07-31.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

År 2014-2018 belastas fastigheten med halv fastighetsavgift och från och med år 2019 med full fastighetsavgift. Fastighetsavgiften för 2014 uppgick till 40 tkr.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 84 200 tkr, varav byggnadsvärdet är 64 000 tkr och markvärde 20 200 tkr. Värdeår är 2008.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB. Det nuvarande avtalet har löptid fram till 2015-12-31.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning med Energibevakning AB. Det nuvarande avtalet har löptid fram till 2016-06-01.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket 2008-06-27.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften 2014 uppgår till 825 kr/kvm.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till fond för yttre underhåll görs årligen enligt underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2014-04-22 haft följande sammansättning:

Ledamöter:

Björn Lundqvist	ordförande
Daniel Seco	kassör
Raoul Kalén	sekreterare
Lage Hellberg	
Kirsten Nyberg	
Maria Axén	
Håkan Gullberg	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Moderna Försäkringar.

Revisorer

Borevision, ordinarie
Borevision, suppleant

Valberedning

Ann-Marie Hellberg	sammankallade
Niklas Björklund	
Ann-Britt Lind	

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Styrelsen har beslutat att årsavgiften för 2015 ska vara oförändrad.

Styrelsen har börjat undersöka möjligheten att installera bergvärme för att på sikt minska uppvärmningskostnaderna.

Tre av fastighetslånen har villkorsändrats till en betydligt lägre ränta än tidigare.

En ny energideklaration utfördes. Energiåtgången i de allmänna utrymmena i huset är 110 kWh/kvm och år..

Extra tv-kanalerna sades upp. En kostnadsbesparing på ca 30 kr/år. Vår digitala tv-förstärkare i källaren har trimmats så alla kan se TV1,TV2 och TV4 i HD.

Fastighetens underhållsbehov är ännu inte så stort. Under 2014 har entrédörren vid plan tre ytbehandlats. Under kommande år ska entrédörrar vid plan två och tre ytbehandlas.

Under året byggdes 15 st förråd i det norra cykelrummet. Samtidigt monterades cykelställ i det södra cykelrummet för att i viss mån kompensera för cykelparkeringsytan som försvann i samband med förrådsbygget.

Belysningen i de allmänna utrymmena i huset byttes ut mot LED-belysning vilken är mycket energisnålare. Detta som ett led i styrelsens arbete att minska energiförbrukning. Styrelsen räknar att investeringen betalar sig på ca fem års sikt.

Föreningen köpte duschmunstycken till alla lägenheter i huset för att minska vattenåtgången.

Brytskydd sattes upp på de två ytterdörrarna till cykelrummen och på branddörren på norra sidan. Alla ytterdörrar är nu försedda med brytskydd.

Det har varit två omgångar med fuktskador i år. Skadorna kommer att åtgärdas under 2015.

Kostnaden för reparation av avloppsbrunnen som servar plan två blev ca 95 tkr. Självrisken uppgår till ca 60 tkr och resterande belopp kommer styrelsen att kräva av försäkringsbolaget.

Från och med 2014 tillämpar föreningen Bokföringsnämndens allmänna råd för mindre ekonomiska föreningar. En del av förändringen är övergång från en progressiv till rak avskrivningsplan för föreningens fastighet. Detta har medfört att avskrivningskostnaderna för byggnaden ökat från 150 tkr år 2013 till 1 428 tkr år 2014. Föreningen redovisar ett negativt resultat till följd av detta. Dock har föreningen ett positivt kassaflöde, dvs löpande inbetalningar från medlemmarna är större än föreningens utbetalningar. Ett positivt kassaflöde är en grundläggande förutsättning för en sund ekonomi i föreningen.

Förändring av likvida medel	2014	2013
Årsavgifter	4 178 734	4 127 184
Hyrer och övriga intäkter	180 664	193 309
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	-3 331 186	-4 365 178
Likvida medel från den löpande verksamheten	1 028 212	-44 685
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar	-148 733	-42 366
Årets amorteringar	-127 872	-127 872
Nya lån	0	0
Nya insatser från medlemmarna	0	0
Investeringar	-60 000	-0
<u>Förändring likvida medel</u>	<u>691 609</u>	<u>-214 922</u>
Likvida medel vid årets början	793 418	1 008 340
Likvida medel vid årets slut	1 485 027	793 418

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 94 (92) medlemmar. Under har 10 (6) överlåtelser skett. En medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt	2014	2013	2012
Nettoomsättning (tkr)	4 352	4 315	4 262
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-416	-199	233
Soliditet (%)	63,90	63,91	63,90
Fastighetslån/kvm (kr)	10 027	10 052	10 095
Skuldränta (%)	2,59	4,77	4,20
Årsavgift/kvm	825	815	802

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till fastighetslån.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-419 486
årets förlust	-415 898
	-835 384

behandlas så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	138 500
i ny räkning överföres	-973 884
	-835 384

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

Resultaträkning

	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	4 352 348	4 315 493
Övriga rörelseintäkter		7 050	5 000
Summa rörelseintäkter		4 359 398	4 320 493
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 829 364	-1 643 441
Övriga externa kostnader	3	-270 245	-182 527
Styrelsearvoden och sociala kostnader	4	-20 077	-30 847
Avskrivningar	5, 6	-1 444 110	-153 898
Summa rörelsekostnader		-3 563 796	-2 010 713
Rörelseresultat		795 602	2 309 780
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 572	29 935
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 213 072	-2 538 297
Summa finansiella poster		-1 211 500	-2 508 362
Resultat efter finansiella poster		-415 898	-198 582
Årets resultat		-415 898	-198 582

14

Balansräkning

Not

2014-12-31

2013-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

140 777 797

142 158 207

Inventarier, verktyg och installationer

6

7 400

11 100

Summa materiella anläggningstillgångar

140 785 197

142 169 307

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

7

28 500

28 500

Summa finansiella anläggningstillgångar

28 500

28 500

Summa anläggningstillgångar

140 813 697

142 197 807

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

86 734

50 584

Övriga fordringar

8

1 484 829

754 882

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

180 747

191 223

Summa kortfristiga fordringar

1 752 310

996 689

Kassa och bank

Kassa och bank

66 760

64 871

Summa kassa och bank

66 760

64 871

Summa omsättningstillgångar

1 819 070

1 061 560

SUMMA TILLGÅNGAR

142 632 767

143 259 367

24

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
----------------------	------------	-------------------	-------------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		91 440 568	91 440 568
Fond för yttre underhåll		531 000	392 500
Summa bundet eget kapital		91 971 568	91 833 068
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-419 486	-82 404
Årets resultat		-415 898	-198 582
Summa fritt eget kapital		-835 384	-280 986
Summa eget kapital		91 136 184	91 552 082
 Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	50 680 108	50 808 008
Summa långfristiga skulder		50 680 108	50 808 008
 Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	127 900	127 872
Leverantörsskulder		121 143	100 124
Skatteskulder		40 128	0
Övriga skulder		759	254
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	526 545	671 027
Summa kortfristiga skulder		816 475	899 277
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		142 632 767	143 259 367

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter	51 561 000	51 561 000
---------------------------	------------	------------

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar* (K2).

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad och tomträtt	100 år
Tillbyggnad	20 år
Inventarier	5 år

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2014	2013
Årsavgifter	4 178 734	4 127 184
Hyror parkeringsplatser	124 925	154 852
Hyror förråd	48 689	33 457
	4 352 348	4 315 493

Not 2 Driftskostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel	34 393	54 068
Trädgårdsskötsel	35 037	13 118
Städning	55 954	52 947
Hyra av entrémattor	6 495	7 361
Snöröjning/sandning	45 680	13 548
Hisskostnader	37 054	41 095
Reparationer	330 600	75 478
El	53 077	61 116
Värme	424 063	452 587
Vatten och avlopp	86 580	98 623
Avfallshantering	103 952	97 666
Försäkringskostnader	69 629	66 922
Tomträttsavgäld	488 900	488 900
Kabel-tv	32 560	34 767
Förbrukningsinventarier	0	22 563
Förbrukningsmaterial	25 392	33 043
Serviceavtal	0	29 640
	1 829 366	1 643 442

Not 3 Övriga externa kostnader

	2014	2013
Fastighetsavgift	40 128	0
Porto	5 146	4 056
Föreningsgemensamma kostnader	12 000	20 500
Revisionsarvode	19 712	18 089
Ekonomisk förvaltning	92 688	92 331
Bankkostnader	2 500	1 855
Övriga poster	26 635	12 310
Övriga externa tjänster	71 436	33 386
	270 245	182 527

Not 4 Styrelsearvoden och sociala kostnader

	2014	2013
Styrelsearvoden	16 000	23 700
Sociala avgifter	4 077	7 147
	20 077	30 847

Not 5 Byggnad och mark

	2014	2013
Ingående anskaffningsvärden	142 841 000	142 841 000
Ombyggnad	60 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	142 901 000	142 841 000
Ingående avskrivningar	-682 793	-532 595
Årets avskrivningar	-1 440 410	-150 198
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 123 203	-682 793
Utgående redovisat värde	140 777 797	142 158 207

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2014	2013
Ingående anskaffningsvärden	18 500	18 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 500	18 500
Ingående avskrivningar	-7 400	-3 700
Årets avskrivningar	-3 700	-3 700
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 100	-7 400
Utgående redovisat värde	7 400	11 100

Not 7 Långfristiga värdepappersinnehav

	2014-12-31	2013-12-31
15 aktier i Fastum UBC Ekonomisk Förvaltning AB; 556730-0883	28 500	28 500
	28 500	28 500

Not 8 Övriga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Skattekonto	66 561	26 335
Avräkningskonto förvaltare	1 418 268	728 547
	1 484 829	754 882

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Försäkring	23 539	22 553
Snöröjning	4 470	0
Tomträttsavgäld	122 225	122 225
Prognosstyrning	5 741	5 772
Kabel TV	227	8 472
Ekonomisk förvaltning	24 545	24 701
Vatten	0	7 500
	180 747	191 223

Not 10 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	91 370 000	70 568	392 500	-82 404	-198 582
Disposition av föregående års resultat:			138 500	-337 082	198 582
Årets resultat					-415 898
Belopp vid årets utgång	91 370 000	70 568	531 000	-419 486	-415 898

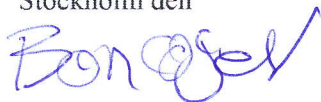
Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Stadshypotek 545740				25 361 380
Stadshypotek 742011	2,29	2017-04-30	12 500 000	
Stadshypotek 742012	2,78	2019-04-30	12 733 508	
Stadshypotek 646322	2,81	2018-04-30	12 787 250	12 787 250
Stadshypotek 742021	3 mån ränta		12 787 250	12 787 250
Avgår kortfristig del av lån			-127 900	-127 872
			50 680 108	50 808 008

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Räntekostnader	23 444	73 899
Styrelsearvoden	16 000	23 700
Sociala avgifter	5 000	7 650
Förutbetalda avgifter och hyror	324 959	328 459
Vatten	5 222	0
El	13 911	16 164
Snöröjning	6 437	8 558
Värme	71 235	60 965
Fastighetsskötsel	2 993	19 486
Städning	4 594	2 938
Reparationer	33 750	5 458
Revisionsarvode	19 000	18 000
Räntederivat	0	105 750
	526 545	671 027

Stockholm den



Björn Lundqvist
ordförande



Daniel Seco



Lage Hellberg



Raoul Kalén



Håkan Gullberg



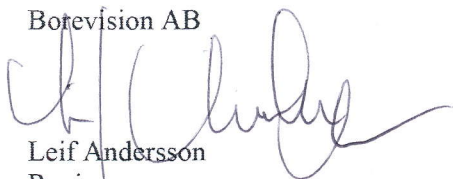
Kirsten Nyberg



Maria Axén

Vår revisionsberättelse har lämnats
Borevision AB

8 APRIL 2015



Leif Andersson
Revisor

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ekbacken i Högdalen för år 2014.

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 2014 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 år 2014.

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.

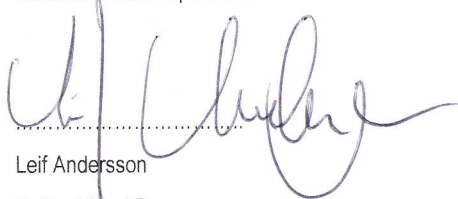
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 8 april 2015



Leif Andersson

BoRevision AB