

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ekern

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-09-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-09-20 och nuvarande stadgar registrerades 2013-10-22 hos Bolagsverket.

Föreningen är medlem i Garagesamfällighet Starrbäcksängen. Föreningens andel är 12 procent. Samfälligheten förvaltar garaget Starrängsringen 41. Riba sköter den tekniska förvaltningen. Brf Ekern har 40 platser av 341.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SVEA ARTILLERI 6	2000	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Fastighetsägarnas Försäkringsbolag. Ossén Försäkringsmäklare i Hälsingborg. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

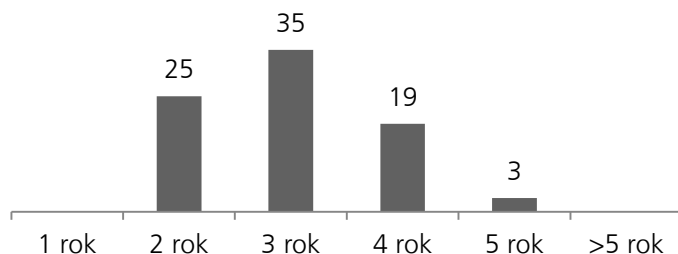
Fastigheterna bebyggdes 1991 och består av 3 flerbostadshus. Fastighetens värdeår är 1991.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 409 m², varav 6 894 m² utgör lägenhetsyta och 515 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 75 lägenheter med bostadsrätt samt 7 lägenheter och 3 lokaler med hyresrätt, varav en är styrelserum.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Dagis	435 m ²	2015-01-31
MinDVD	76 m ²	2015-01-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Garageplatser	Föreningen disponerar 40 garageplatser genom Garagesamfälligheten vilka hyrs ut till medlemmarna. Det är f n kö för att få en plats. Garageplatserna återgår till föreningen vid avslutat medlemskap.
Förråd	Föreningen har 46 källarförråd samt flera trapphusförråd utöver de lägenhetsförråd som hör till varje lägenhet. Dessa hyrs ut till medlemmarna. Förråden återgår till föreningen efter avslutat medlemskap. För närvarande är det kö för att få förråd
Tvättstuga	Föreningen har en tvättstuga med fyra tvättmaskiner, en grovtvättmaskin 2 torktumlare och 3 torkskåp.
Styrelselokal	Lokalen kan hyras av de boende till ett rimligt pris. Plats finns för 16 personer i fullt utrustat kök med tillhörande porclin. Sovrum för 3 personer samt badrum med dusch finns också.

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
VVC justering av varmvattenförsörjningen	2013	Åtgärder också gjorda för att förhindra vattenläckage i stamledningar.
Injustering av värmesystemet	2013	Total genomgång av värmesystemet gjord. Temperaturen anpassad till 21.5 grader vintertid genom automatiska termostater.
LED-belysning i de 9 trapphusen	2013	Ljuset tänds och släcks automatiskt
Installation av fiber	2011 - 2012	Installation av fiber i samtliga lgh samt lokaler.
Hissrenovering	2011 - 2012	Byte av styrelektronik och dörrmekanik till föreningens samtliga hissar.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Genomgång av ventilationssystemet	2014	Upprättad 5 årsplan 2013.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internet, IP telefoni	Own IT
Trappstädning	Städpulsen
Gårdsskötsel	Vanadis städ och fastighetservice
Hisservice	SMW Elevator
Basutbud analog tv	Comhem
Fastighetskötsel	Åkerlunds
Ekonomisk förvaltning	Sveriges Bostadsrätts Centrum AB
IP TV	Canal Digital
Teknisk förvaltning	Sveriges Bostadsrätts Centrum AB
Fastighetsförsäkring	Fastighetsägarnas Försäkringsbolag Ossén i Hälsingborg..

Medlemmar

Medlemslägenheter: 75 st.

Överlåtelse under året: 4 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Styrelsen

Mohammed Rachid Moummi	Ledamot
John Kristoffer Wijk	Ledamot
Jenny Anna Viktoria Lundin	Ledamot
Bengt Arne Torsten Ohlsson	Ledamot
Jan Christer Mårdh	Ledamot
Ewa-Lena Elenore Hedrup	Ledamot

Ann-Marie Margareta Löf	Suppleant
Johan Urban Åke Berlinge	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jan-Ove Brandt	Ordinarie Extern	KPMG
----------------	------------------	------

Valberedning

Ingemar Dahlgren	Sammankallande
Johan Wikström	
Anders Fondberg	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-15.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Under 2013 genomfördes en omfattande justering av värmesystemet och av VVC-systemet. Målet var att uppnå en jämn värmefördelning på minst 21 grader och att få en jämn och konstant tillgång av varmvatten på minst 55 grader.

Föreningen har haft omfattande problem med översvämningar och läckage i avloppssystemet. Dessa har lokaliserats och åtgärdats under året.

För att sänka elkostnaderna till en rimlig nivå installerades Led-belysningsystem med full automatik under året.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Föreningen planerar att genomföra en ventilationsbesiktning för att utröna och få offerter på en total upprustning av ventilationssystemet under 2014 och/eller 2015.

Vi tar in anbud på en ommålning av samtliga trappuppgångar och kommer under året att fatta beslut om denna åtgärd.

Samtliga fönsterytor som är yttre fasad kommer att putsas under året. Vi är medvetna om sprängningarna och tar med dessa i genomförandet eller inte.

Övrig information

Under 2014 kommer vi att undersöka möjligheterna av att genomföra en kontroll och förbättring av ventilationssystemet.

Läckagen i garaget är under uppsikt och åtgärder kommer att prövas.

Underhållsplanen följs.

Garageplatserna och platserna för extraförråd är nu fullt utnyttjade och enda möjligheten att erhålla en garage eller förrådsplats är att utnyttja föreningens köplatssystem på hemsidan.

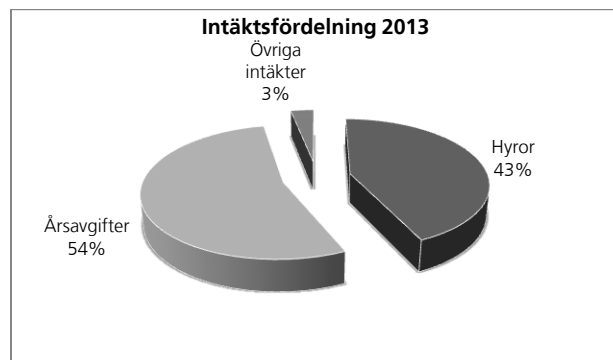
Ommålning av trapphusen under 2014 undersöks också.

Föreningens ekonomi

Ekonomi i föreningen är mycket god. Vi har endast 4 lån på tillsammans 15 MSEK. Utgiftsbudgeten är balanserad och nödvändiga förändringar och kostnader diskuteras noggrant och ingående innan beslut fattas. Det låga ränteläget på bolånemarknaden har varit fördelaktigt för föreningens räntekostnader som gradvis har sjunkit i takt med marknadsräntorna under året. Våra lån ligger för närvarande med rörlig ränta.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2014 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2019.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 894 m² bostäder och 515 m² lokaler.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	457	457	457	457
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 756	1 719	1 659	1 529
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 340	2 190	2 197	2 206
Elkostnad/m ² totalyta	30	20	19	32
Värmekostnad/m ² totalyta	127	86	87	94
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	10	12	12
Kapitalkostnader/m ² totalyta	48	38	42	28

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	356 172
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	1 730 583
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-563 952
summa balanserat resultat	1 522 803

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:
av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

871 327
2 394 130

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING		2013	2012
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	5 261 524	5 197 308
Övriga rörelseintäkter		168 976	30 767
		5 430 500	5 228 074
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-574 258	-484 072
Reparationer		-520 529	-557 141
Periodiskt underhåll		-871 327	-1 980 834
Taxebundna kostnader		-1 442 524	-1 423 040
Övriga driftskostnader		-387 406	-301 476
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-199 060	-252 825
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-383 522	-404 910
Personalkostnader		-54 195	-72 584
Avskrivningar		-286 164	-263 848
		-4 718 983	-5 740 731
RÖRELSERESULTAT		711 517	-512 657
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		3 392	5 199
Räntekostnader		-358 737	-435 879
		-355 345	-430 680
ÅRETS RESULTAT		356 172	-943 337

BALANSRÄKNING	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3	152 950 308
Pågående byggnation	Not 4	0
Maskiner och inventarier	Not 5	0
		<u>151 308 264</u>
	152 950 308	151 878 206
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats Bostadsrätterna		3 500
	<u>3 500</u>	<u>3 500</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	152 953 808	151 881 706
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar		6
Skattefordringar		39 310
Övriga fordringar		165 184
Förutbetalda kostnader	Not 6	112 082
Upplupna intäkter		0
		<u>4 183</u>
	316 582	167 945
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank		332
SBC klientmedel i SHB		1 863 398
	<u>1 863 730</u>	<u>1 733 720</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 180 312	1 901 997
SUMMA TILLGÅNGAR	155 134 119	153 783 702

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		125 937 981	125 937 981
Upplåtelseavgifter		10 223 347	10 223 347
Fond för yttre underhåll	Not 8	1 256 660	2 673 542
		137 417 988	138 834 870
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		1 166 631	693 086
Årets resultat		356 172	-943 337
		1 522 803	-250 251
SUMMA EGET KAPITAL		138 940 791	138 584 619
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	14 879 936	13 927 436
		14 879 936	13 927 436
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	45 000	40 000
Leverantörsskulder		347 035	209 196
Skatteskulder		0	17 909
Övriga kortfristiga skulder		75 048	79 970
Upplupna kostnader	Not 10	264 466	334 070
Förutbetalda avgifter och hyror		581 843	590 503
		1 313 392	1 271 647
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		155 134 119	153 783 702
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	43 098 500	43 098 500
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3, intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodiseringar förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget för 2014.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2013	2012
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,20	0,20
Fastighetsförbättringar	0,40-5,00	5,00
Värmeanläggning	3,33	3,33
Inventarier	Fullt avskriven	10,00
Bredband	0,40	0
Energiåtgärder	0,40	0

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

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	2013	2012
ÅRSAVGIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	2 916 158	2 911 376
Hysesintäkter	2 345 366	2 285 932
	5 261 524	5 197 308

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel beställning	24 362	23 711
Fastighetsskötsel gård entreprenad	43 497	34 520
Fastighetsskötsel gård beställning	22 773	13 162
Snöröjning/sandning	75 074	58 768
Städning entreprenad	125 999	124 569
Städning enligt beställning	0	8 800
Mattvätt/Hyrmattor	25 240	25 240
Sotning	0	2 563
Hissbesiktning	0	3 469
Myndighetstillsyn	3 690	0
Gemensamma utrymmen	131	0
Garage	166 823	169 225
Gård	57 484	0
Serviceavtal	18 479	9 878
Förbrukningsmateriel	1 301	3 154
Störningsjour och larm	9 405	7 014
	574 258	484 072

Reparationer

Hyreslägenheter	0	52 507
Brf Lägenheter	12 727	0
Lokaler	0	28 122
Förskola	34 364	0
Gemensamma utrymmen	66 420	0
Tvättstuga	6 641	7 276
Källare	0	24 600
Entré/trapphus	219	7 714
Lås	14 624	14 024
VVS	177 288	100 119
Värmeanläggning/undercentral	19 083	0
Ventilation	58 085	41 873
Elinstallationer	3 715	31 335
Hiss	0	13 056
Fasad	2 030	0
Balkonger/altaner	0	42 066
Mark/gård/utemiljö	0	4 923
Vattenskada	125 334	189 528
	520 529	557 141

Periodiskt underhåll

Lägenhet	0	20 531
Lokaler	0	53 218
Värmeanläggning	153 656	0
Ventilation	27 171	0
Hiss	690 500	1 831 514
Mark/gård/utemiljö	0	75 571
	871 327	1 980 834

Taxebundna kostnader

El	222 064	224 876
Värme	939 396	974 577
Vatten	166 344	113 561
Sophämtning/renhållning	99 876	98 156
Grovsopor	14 843	11 870
	1 442 524	1 423 040

Övriga driftskostnader

Försäkring	52 227	51 392
Självrisk	89 000	4 171
Kabel-TV	21 576	21 345
Bredband	224 603	224 568
	387 406	301 476

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

199 060 **252 825**

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	2 013	812
Medlemsinformation	10 307	2 903
Tele och datakommunikation	3 102	10 334
Juridiska åtgärder	6 625	0
Inkassering avgift/hyra	1 200	0
Revisionsarvode extern revisor	18 450	18 269
Föreningskostnader	20 262	11 195
Styrelseomkostnader	1 763	0
Fritids och Trivselkostnader	656	4 461
Förvaltningsarvode	278 844	307 657
Förvaltningsarvoden övriga	0	615
Administration	12 146	14 656
Konsultarvode	17 285	22 297
Föreningsavgifter	4 060	4 901
Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 810	6 810
	383 522	404 910

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	44 400	58 500
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	0	1 084
Sociala kostnader	9 795	13 000
	54 195	72 584

Avskrivningar

Byggnad	215 312	215 312
Förbättringar	52 147	28 206
Inventarier	18 705	20 330
	286 164	263 848

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

4 718 983 **5 740 731**

Not 3	2013-12-31	2012-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	154 189 177	154 189 177
Nyanskaffningar	1 909 503	0
Utgående anskaffningsvärde	156 098 680	154 189 177
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-2 880 913	-2 637 395
Årets avskrivningar enligt plan	-267 459	-243 518
Utgående avskrivning enligt plan	-3 148 372	-2 880 913
Planenligt restvärde vid årets slut	152 950 308	151 308 264
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	45 699 400	45 699 400
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	90 400 000	86 770 000
Taxeringsvärde mark	97 584 000	82 320 000
	187 984 000	169 090 000
Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	178 000 000	155 000 000
Lokaler	9 984 000	14 090 000
	187 984 000	169 090 000
Not 4	2013-12-31	2012-12-31
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Pågående om- och tillbyggnad	0	551 237
	0	551 237
Not 5	2013-12-31	2012-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	195 175	195 175
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	195 175	195 175
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-176 470	-156 140
Årets avskrivningar enligt plan	-18 705	-20 329
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-195 175	-176 469
Redovisat restvärde vid årets slut	0	18 706

Not 6	2013-12-31	2012-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	45 381	43 151
Kabel-TV	5 357	5 355
Snöröjning	3 234	0
Serviceavtal	2 044	0
Bredband	56 066	55 674
	112 082	104 180

Not 7
EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	125 937 981	0	0	125 937 981
Uppåtelseavgifter	11 151 544	0	0	11 151 544
Ack kostnad för nyupplåtelse	-928 197	0	0	-928 197
Fond för yttre underhåll	1 256 660	563 952	-1 980 834	2 673 542
Summa bundet eget kapital	137 417 988	563 952	-1 980 834	138 834 870
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	1 166 631	-563 952	1 037 497	693 086
Årets resultat	356 172	356 172	943 337	-943 337
Summa fritt eget kapital	1 522 803	-207 780	1 980 834	-250 251
Summa eget kapital	138 940 791	356 172	0	138 584 619

Not 8	2013	2012
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	2 673 542	3 072 210
Reservering enligt stadgar	563 952	507 269
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 980 834	-905 937
Vid årets slut	1 256 660	2 673 542

Not 9	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-ändringsdag
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2013-12-31	2013-12-31	2012-12-31	
SE-Banken Bolån	2,470 %	4 358 796	4 378 796	Rörligt lån
SE-Banken Bolån	2,420 %	4 913 782	4 933 782	Rörligt lån
SE-Banken Bolån	2,420 %	4 654 858	4 654 858	Rörligt lån
SE-Banken Bolån	2,390 %	997 500	0	
Summa skulder till kreditinstitut		14 924 936	13 967 436	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-45 000	-40 000	
		14 879 936	13 927 436	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 699 936 kr.

Not 10	2013-12-31	2012-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	8 827	21 969
Värme	126 849	153 516
Vatten	20 092	48 113
Sophämtning	0	898
Extern revisor	18 819	18 819
Arvoden	56 000	56 000
Sociala avgifter	17 595	17 595
Ränta	11 487	13 881
Fastighetskötsel gård entreprenad	4 797	0
Gård	0	3 279
	264 466	334 070

STOCKHOLM den / 2014

Ewa-Lena Elenore Hedrup
Ledamot

Jenny Anna Viktoria Lundin
Ledamot

Mohammed Rachid Moummi
Ledamot

Jan Christer Mårdh
Ledamot

Bengt Arne Torsten Ohlsson
Ledamot

John Kristoffer Wijk
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2014

Jan-Ove Brandt
Extern revisor