

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ektorpsvägen

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

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med bostad för obegränsad tid.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-11-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-08-22 och nuvarande stadgar registrerades 2006-11-07 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SICKLAÖN 202:8	2007-09-05	NACKA

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Nordeuropa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1971 och består av 1 flerbostadshus.

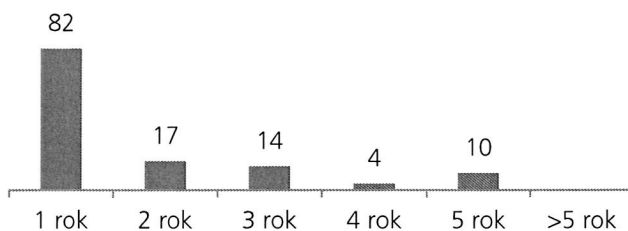
Fastighetens värdeår är 2008.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 624 m², varav 5 668 m² utgör lägenhetsyta och 956 m² utgör lokalyta. Taxeringsuppgifterna är inte uppdaterade efter avyttring av lokaldel.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 124 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Pingisrum
Styrelselokal

Byggnadens tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Uppgraderad ventilation	2013	Ny ventilation på lågdelen
Planerat underhåll	År	
Förstärkning av papptak	2014	
Stampolning	2014	

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	B & B i Nacka AB
Trappstädning	Charlie Andersson Fönster & Fastighetsservice
Elleverantör	Kraft & Kultur
Kabel TV	ComHem
Fjärrvärme	Fortum AB
Snöröjning	LINDS Service AB

Medlemmar

Medlemslägenheter: 124 st.
Överlåtelse under året: 21 st.

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

Styrelsen

Anna Magdalena Dahlberg	Ledamot
John Dennis Wegnelius	Ledamot
Karl Anders Ingvar Wahlström	Ledamot
Sven Anders Löfvenberg	Ledamot
Joel Christoffer Erik Metelius	Ledamot

Per Owe Andersson Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Karl Anders Ingvar Wahlström, Anna Magdalena Dahlberg och John Dennis Wegnelius.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Stefan Persson Ordinarie Extern Convensia Revision AB

Valberedning

Johan Hagéus
Jessica Hellberg

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-13. Extra föreningsstämma hölls 2013-06-03 med anledning av att Årsredovisning 2012 ej skickats ut inför ordinarie stämman.

Extra föreningsstämma hölls 2013-08-15 med anledning av att bygga till ytterligare någon våning på den låga delen. Propositionen avslogs.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Ombyggnaden från lokal till bostadsrätter i det tidigare gruppboendet har slutförts och samtliga lägenheter är sålda. En hyresrätt har upplåtits till bostadsrätt under 2013. Som en följd av detta har vi kunnat amortera ytterligare 4 125 752 kronor.

Hissdörrarna har justerats och väsentliga delar har förnyats. Ett pingisrum har inretts i ett tidigare mangelrum.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Allmänna korridorer och trapphus har målats om. Även dörrar och mattor har fräschats upp. OVK är förnyad och ventilationen är godkänd.

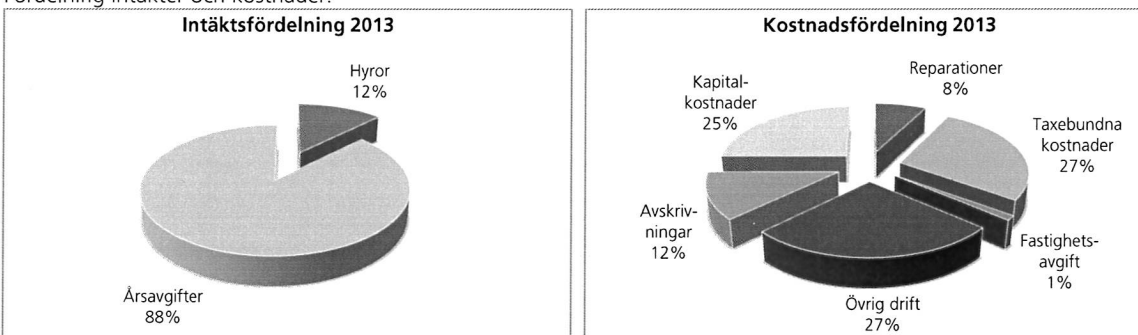
Vi har tagit in offert på stamspolning av samtliga stammar samt omläggning av taket på lågdelen.

Ny garageport är beställd.

Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2010 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2020.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 668 m² bostäder och 956 m² lokaler.

Nyckeltal	2013*	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	855	852	763	747
Hyror/m ² hyresrättsyta	294	708	840	795
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 591	8 753	10 597	11 169
Elkostnad/m ² totalyta	74	77	76	85
Värmekostnad/m ² totalyta	101	100	105	116
Vattenkostnad/m ² totalyta	37	51	30	30
Kapitalkostnader/m ² totalyta	203	270	338	196

*ger missvisande nyckeltal pga ändring av verklig yta gentemot fastighetstaxering 2013.

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	7 516
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-3 367 984
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-319 866
ansamlad förlust	-3 680 334

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **-3 680 334**

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	5 372 451	5 625 821
Övriga rörelseintäkter		19 223	7 152
		5 391 673	5 632 973
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-860 660	-699 549
Reparationer		-404 420	-202 148
Periodiskt underhåll		-18 605	0
Taxebundna kostnader		-1 479 248	-1 547 695
Övriga driftskostnader		-127 334	-151 078
Fastighetskatt/Fastighetsavgift		-66 220	-39 140
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-264 416	-230 769
Personalkostnader		-170 399	-194 341
Avskrivningar		-656 131	-654 876
		-4 047 433	-3 719 595
RÖRELSERESULTAT		1 344 241	1 913 378
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		9 772	19 862
Räntekostnader		-1 346 496	-1 731 804
Räntebidrag		0	7 681
		-1 336 724	-1 704 261
ÅRETS RESULTAT		7 516	209 117

BALANSRÄKNING	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3	153 013 573
Maskiner och inventarier	Not 4	26 613
		<u>153 040 186</u>
		<u>153 658 530</u>
		<u>37 787</u>
		153 696 317
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	153 040 186	153 696 317
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar		2 933
Övriga fordringar		3 709
Förutbetalda kostnader	Not 5	77 552
		<u>84 194</u>
		<u>45 940</u>
		<u>439 946</u>
		<u>59 085</u>
		544 971
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank		12 677
SBC klientmedel i SHB		3 058 921
		<u>3 071 598</u>
		<u>7 151</u>
		<u>2 085 648</u>
		2 092 798
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 155 792	2 637 769
SUMMA TILLGÅNGAR	156 195 978	156 334 086

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		109 228 663	106 102 131
Upplåtelseavgifter		6 210 779	5 562 311
Fond för yttre underhåll	Not 7	1 069 692	749 826
		116 509 134	112 414 268
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-3 687 851	-3 577 102
Årets resultat		7 516	209 117
		-3 680 335	-3 367 985
SUMMA EGET KAPITAL		112 828 799	109 046 283
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	41 793 751	43 419 503
		41 793 751	43 419 503
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	0	2 500 000
Leverantörsskulder		526 639	248 216
Skatteskulder		105 360	78 280
Övriga kortfristiga skulder		1 249	63 979
Upplupna kostnader	Not 9	573 634	652 198
Förutbetalda avgifter och hyror		366 546	325 627
		1 573 428	3 868 300
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		156 195 978	156 334 086
Ställda säkerheter			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 8	90 000 000	90 000 000
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 alternativt år tillämpas.

	2013	2012
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,5%	0,5%
Fastighetsförbättringar	0,5%	0,5%
Värmeanläggning	5%	5%
Inventarier	20%	20%

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

Not 1	2013	2012
ÅRSAVGIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	4 705 564	4 468 450
Hysesintäkter	666 886	1 157 371
	5 372 451	5 625 821

Not 2	2013	2012
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel beställning	438 292	242 386
Fastighetsskötsel gård entreprenad	93 383	91 249
Fastighetsskötsel gård beställ	0	1 268
Snöröjning/sandning	19 810	51 605
Städning entreprenad	164 662	161 324
Städning enligt beställning	2 220	2 160
Mattvätt/Hyrmattor	23 677	23 434
Hissbesiktning	2 581	1 921
Bevakning	3 068	0
Gemensamma utrymmen	0	1 499
Gård	14 479	3 481
Serviceavtal	39 652	13 098
Förbrukningsmateriel	49 124	106 125
Störningsjour och larm	9 219	0
Fordon	494	0
	860 660	699 549

Not 2 forts	2013	2012
Reparationer		
Fastighet förbättringar	32 700	7 432
Tvättstuga	3 738	8 624
Lås	10 186	6 174
VVS	15 636	8 944
Värmeanläggning/undercentral	0	1 315
Ventilation	20 240	118 096
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	16 967	0
Hiss	37 164	48 972
Tak	7 322	2 592
Vattenskada	260 466	0
	404 420	202 148
Periodiskt underhåll		
Entré/trapphus	18 605	0
	18 605	0
Taxebundna kostnader		
El	489 622	493 901
Värme	668 896	642 943
Vatten	247 006	328 262
Sophämtning/renhållning	73 723	82 590
	1 479 248	1 547 695
Övriga driftskostnader		
Försäkring	43 770	73 137
Kabel-TV	76 923	71 706
Bredband	6 641	6 235
	127 334	151 078
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	66 220	39 140
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Tele och datakommunikation	259	523
Juridiska åtgärder	12 375	9 243
Inkassering avgift/hyra	17 259	4 321
Hysesförluster	179	2
Revisionsarvode extern revisor	11 404	21 005
Föreningskostnader	5 630	2 089
Förvaltningsarvode	154 170	129 008
Förvaltningsarvoden övriga	1 981	5 341
Administration	3 817	7 848
Korttidsinventarier	7 572	0
Konsultarvode	41 683	44 250
Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 140	7 140
OBS konto	948	0
	264 416	230 769
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		

Not 2 forts	2013	2012
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	133 499	153 275
Sociala kostnader	36 900	41 066
	170 399	194 341
Avskrivningar		
Byggnad	525 334	525 334
Förbättringar	119 623	119 623
Inventarier	11 173	9 919
	656 131	654 876
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	4 047 433	3 719 595
Not 3	2013-12-31	2012-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	156 902 468	156 902 468
Utgående anskaffningsvärde	156 902 468	156 902 468
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-3 243 938	-2 598 980
Årets avskrivningar enligt plan	-644 957	-644 957
Utgående avskrivning enligt plan	-3 888 895	-3 243 938
Planenligt restvärde vid årets slut	153 013 573	153 658 530
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	49 443 201	49 443 201
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	78 400 000	65 803 000
Taxeringsvärde mark	28 222 000	17 511 000
	106 622 000	83 314 000
Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	100 000 000	79 400 000
Lokaler	6 622 000	3 914 000
	106 622 000	83 314 000
Not 4	2013-12-31	2012-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	55 867	40 811
Nyanskaffningar	0	15 056
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	55 867	55 867
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-18 081	-8 162
Årets avskrivningar enligt plan	-11 174	-9 919
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-29 255	-18 081
Redovisat restvärde vid årets slut	26 613	37 786

Not 5	2013-12-31	2012-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	36 885	36 393
Kabel-TV	22 136	18 447
Serviceavtal	16 660	3 068
Bredband	1 871	1 177
	77 552	59 085

Not 6			Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	
EGET KAPITAL	Belopp vid årets utgång	Förändring under året		Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	109 228 663	3 126 532	0	106 102 131
Upplåtelseavgifter	6 210 779	648 468	0	5 562 311
Fond för yttre underhåll	1 069 692	319 866	0	749 826
Summa bundet eget kapital	116 509 134	4 094 866	0	112 414 268
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-3 687 851	-319 866	209 117	-3 577 102
Årets resultat	7 516	7 516	-209 117	209 117
Summa ansamlad förlust	-3 680 335	-312 350	0	-3 367 985
Summa eget kapital	112 828 799	3 782 516	0	109 046 283

Not 7	2013	2012
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	749 826	499 884
Reservering enligt stadgar	319 866	249 942
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	1 069 692	749 826

Not 8	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-ändringsdag
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2013-12-31	2013-12-31	2012-12-31	
Nordea Hypotek AB	3,090 %	16 000 000	16 000 000	2014-02-19
Nordea Hypotek AB	3,350 %	16 000 000	16 000 000	2015-02-18
Nordea Hypotek AB	2,600 %	9 793 751	13 919 503	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		41 793 751	45 919 503	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-2 500 000	
		41 793 751	43 419 503	

Not 9

UPPLUPNA KOSTNADER

	2013-12-31	2012-12-31
Fastskött entreprenad	0	21 888
Städning entreprenad	14 000	13 444
El	47 907	48 513
Värme	63 522	82 353
Extern revisor	15 000	18 000
Arvoden	133 500	132 000
Sociala avgifter	42 000	41 500
Ränta	257 705	294 500
	573 634	652 198

NACKA den 23/4 2014

Anna Magdalena Dahlberg
Ledamot



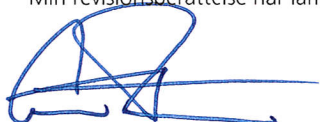
Joel Christoffer Erik Metelius
Ledamot



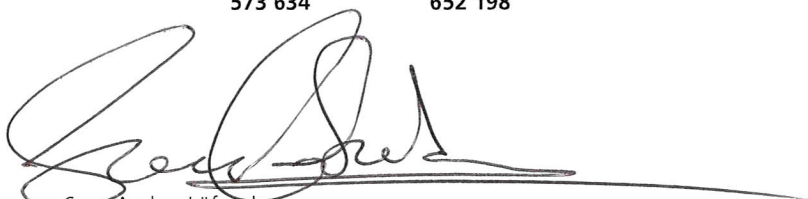
John Dennis Wegnelius
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 23/4 2014



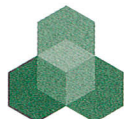
Stefan Persson
Auktoriserad revisor



Sven Anders Löfvenberg
Ledamot

Karl Anders Ingvar Wahlström
Ledamot





REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Ektorpsvägen
Org.nr. 769615-4736

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ektorpsvägen 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 Ektorpsvägen 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 bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

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 förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 23 april 2014

Stefan Persson

Auktoriserad revisor

