

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ektorpsvägen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2007 och 2017.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

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.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Styrelsen

Sven Anders Löfvenberg	Ledamot	Kan tänka sig att fortsätta sitt styrelsearbete
Tero Jarmo Tapani Löytynoja	Ledamot	Väljer att avgå efter en period
Joel Christoffer Erik Metelius	Ledamot	Kan tänka sig att fortsätta sitt styrelsearbete
Magnus Erik Samuelsson	Ledamot	
Johan Patrik Uddhammar	Ledamot	
Kjell Erik Paul Karlsson	Suppleant	
Susanna Amanda Nevalainen	Suppleant	
Marita Mathilde Susanne Wallberg	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Kjell Erik Paul Karlsson, Sven Anders Löfvenberg, Joel Christoffer Erik Metelius, Susanna Amanda Nevalainen och Marita Mathilde Susanne Wallberg.

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

Stefan Persson

Ordinarie Extern

Convensia Revision AB

Valberedning

Ulf Fågelström

Ulrika Lyrner

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-06-02.

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 Försäkring.

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.

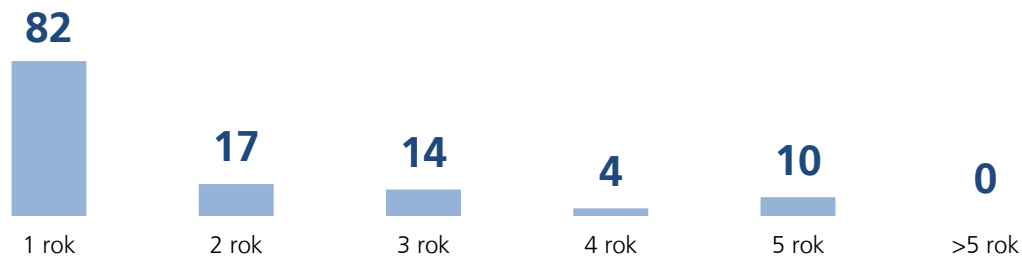
Fastighetens värdeår är 1971.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 624 m², varav 5 668 m² utgör lägenhetsyta och 956 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga

Tvättstuga

Pingisrum

Styrelselokal

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2007 och sträcker sig fram till 2017.
Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning korridorer och trapphus	2014	
Byte av hisselektronik	2014	
Förstärkning av papptak	2014	
Stampspolning	2014	
Uppgraderad ventilation	2013	Ny ventilation på lågdelen
Planerat underhåll	År	
Byte av vissa fönster	2015	
Målning träfasad	2015	
Byte av vissa radiatorer	2015	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

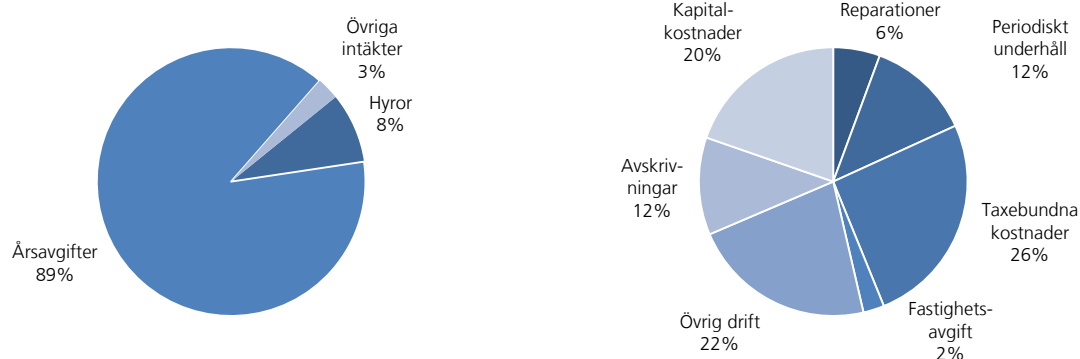
Föreningens ekonomi

Vi har amorterat 1.000.000 kr under året. Det låga ränteläget har bidragit till den positiva utvecklingen.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2014	2013
KASSA VID ÅRETS BÖRJAN	3 063 384	2 088 102
PENGAR IN		
Rörelsens intäkter	5 637 661	5 391 673
Finansiella intäkter	7 937	9 772
Minskning korta fordringar	82 098	457 259
Lägenhetsupplåtelse	0	3 775 000
Ökning av korta skulder	0	205 128
	5 727 696	9 838 832
PENGAR UT		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	3 942 995	3 391 302
Finansiella kostnader	1 129 402	1 346 496
Inköp av inventarier	18 490	0
Minskning av föreningens lån	1 000 000	4 125 752
Minskning av korta skulder	430 855	0
	6 521 741	8 863 550
KASSA VID ÅRETS SLUT	2 269 338	3 063 384
ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN	-794 046	975 282

I kassan ingår föreningens klientmedel

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 217 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Föreningen fick utföra underhåll i en lägenhet p.g.a. en läckande diskmaskin. Det fanns ett droppskydd under maskinen men vattnet hade sprutat rakt på väggen och sedan runnit ner bakom skyddet. Skadorna blev som tur var lokala i lägenheten.

Ett garantiärende upprättades hos Moelven ang. taken i vissa badrum. Detta åtgärdades inom garantin.

Det har inkommit många frågor om förråd, det är på egen ansvar att man låser sitt förråd och håller koll på vilket förråd som tillhör ens lägenhet.

Vi har bytt nyckelleverantör, Nacka Lås och Larm sköter numera de nycklar som tillhör ett nyckelssystem.

Händelser efter året

Vi har haft en vattenskada p.g.a. en rinnande kökskran, detta är ett pågående försäkringsärende.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 124st

Överlåtelse under året: 21st

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

Antal medlemmar 2014-12-31: 140st

Förändring från föregående år: +4st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	910	855	852	763
Hyror/m ² hyresrättsyta	159	294	708	840
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 409	7 591	8 753	10 597
Elkostnad/m ² totalyta	69	74	77	76
Värmekostnad/m ² totalyta	87	101	100	105
Vattenkostnad/m ² totalyta	53	37	51	30
Kapitalkostnader/m ² totalyta	171	203	270	338
Soliditet (%)	73	72	70	64
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-101	8	209	-303
Nettoomsättning (tkr)	5 486	5 373	5 626	5 291

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

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-101 420
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-3 680 335
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-319 866
ansamlad förlust	-4 101 621

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	720 952
att i ny räkning överförs	-3 380 669

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	5 485 484	5 372 451
Övriga rörelseintäkter	Not 2	152 177	19 223
		5 637 661	5 391 673
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 3	-1 697 106	-1 283 685
Driftkostnader	Not 4	-1 823 396	-1 672 802
Övriga externa kostnader	Not 5	-236 256	-264 416
Personalkostnader	Not 6	-186 236	-170 399
Avskrivningar	Not 7	-674 621	-656 131
		-4 617 615	-4 047 433
RÖLSERESULTAT		1 020 045	1 344 241
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		7 937	9 772
Räntekostnader		-1 129 402	-1 346 496
		-1 121 465	-1 336 724
ÅRETS RESULTAT		-101 420	7 516

Balansräkning

	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 8	152 368 616	153 013 573
Maskiner och inventarier Not 9	15 440	26 613
	152 384 055	153 040 186
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	152 384 055	153 040 186
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	6 111	2 933
SBC Klientmedel i SHB	2 269 327	0
Övriga fordringar	4 199	3 709
Förutb kostnader och uppl intäkter Not 10	0	77 552
	2 279 637	84 194
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	11	12 677
SBC klientmedel i SHB	0	3 058 921
	11	3 071 598
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 279 648	3 155 792
SUMMA TILLGÅNGAR	154 663 703	156 195 978

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital	Not 11		
Medlemsinsatser		115 439 442	115 439 442
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 389 558	1 069 692
		116 829 000	116 509 134
Fritt eget kapital			
Ansamlad förlust		-4 000 201	-3 687 851
Årets resultat		-101 420	7 516
		-4 101 621	-3 680 335
SUMMA EGET KAPITAL		112 727 379	112 828 799
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	40 793 751	41 793 751
		40 793 751	41 793 751
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		167 929	526 639
Skatteskulder		209 656	105 360
Övriga kortfristiga skulder		6 376	1 249
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 14	758 612	940 180
		1 142 573	1 573 428
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		154 663 703	156 195 978
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 13	90 000 000	90 000 000
Varav i eget förvar		0	0
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.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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 antal år tillämpas.

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	200år	200år
Fastighetsförbättringar	200år	200år
Värmeanläggning	20år	20år
Inventarier	5år	5år

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

Not 1	ÅRSavgIFTER OCH HYROR	2014	2013
	Årsavgifter	5 008 540	4 705 564
	Hyror bostäder	147 894	156 253
	Hyror lokaler momspliktiga	24 750	157 875
	Hyror lokaler	0	5 863
	Hyror garage moms	2 000	6 000
	Hyror parkering	9 800	15 250
	Hyror garage	261 150	288 950
	Hyror förråd	31 350	36 695
		5 485 484	5 372 451

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÅKTER	2014	2013
	Öresutjämning	155	164
	Försäkringsersättning	147 266	0
	Övriga intäkter	4 756	19 059
		152 177	19 223

Not 3	FASTIGHETSKOSTNADER	2014	2013
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	7 600	0
	Fastighetsskötsel beställning	237 915	438 292
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	93 383
	Snöröjning/sandning	16 688	19 810
	Städning entreprenad	157 200	164 662
	Städning enligt beställning	31 375	2 220
	Mattvätt/Hyrmattor	24 824	23 677
	OVK Obl. Ventilationskontroll	10 563	0
	Hissbesiktning	2 063	2 581
	Bevakning	14 725	3 068
	Gård	10 853	14 479
	Serviceavtal	60 499	39 652
	Förbrukningsmateriel	75 487	49 124
	Störningsjour och larm	3 465	9 219
	Fordon	0	494
		653 257	860 660
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	19 756	32 700
	Tvättstuga	0	3 738
	Lås	13 944	10 186
	VVS	116 893	15 636
	Ventilation	8 013	20 240
	Elinstallationer	37 220	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	16 967
	Hiss	72 622	37 164
	Tak	0	7 322
	Fasad	4 195	0
	Fönster	1 628	0
	Mark/gård/utemiljö	23 125	0
	Garage/parkering	5 321	0
	Vattenskada	20 180	260 466
		322 897	404 420
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	226 250	0
	Entré/trapphus	418 452	18 605
	Lås	76 250	0
		720 952	18 605
	TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	1 697 106	1 283 685

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2014	2013
	Taxebundna kostnader		
	El	460 021	489 622
	Värme	575 262	668 896
	Vatten	351 984	247 006
	Sophämtning/renhållning	87 698	73 723
		1 474 965	1 479 248
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	85 002	43 770
	Kabel-TV	110 638	76 923
	Bredband	9 355	6 641
		204 995	127 334
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	143 436	66 220
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 823 396	1 672 802

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2014	2013
	Tele och datakommunikation	0	259
	Juridiska åtgärder	0	12 375
	Inkassering avgift/hyra	7 200	17 259
	Hysesförluster	1	179
	Övriga förluster	6 021	0
	Revisionsarvode extern revisor	3 750	11 404
	Föreningskostnader	0	5 630
	Styrelseomkostnader	7 978	0
	Fritids och Trivselkostnader	7 336	0
	Förvaltningsarvode	162 746	154 170
	Förvaltningsarvoden övriga	0	1 981
	Administration	3 797	3 817
	Korttidsinventarier	13 560	7 572
	Konsultarvode	8 887	41 683
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	14 980	7 140
	OBS konto	0	948
		236 256	264 416

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2014	2013
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd kvinna och en anställd man.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	111 600	133 499
	Löner	28 246	0
	Kostnadsersättningar och naturaförmåner	1 150	0
	Sociala kostnader	45 240	36 900
		186 236	170 399

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2014	2013
	Byggnad	525 334	525 334
	Förbättringar	119 623	119 623
	Inventarier	29 663	11 173
		674 621	656 131
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2014	2013
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	156 902 468	156 902 468
	Utgående anskaffningsvärde	156 902 468	156 902 468
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 888 895	-3 243 938
	Årets avskrivningar enligt plan	-644 957	-644 957
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 533 852	-3 888 895
	Planenligt restvärde vid årets slut	152 368 616	153 013 573
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	49 443 201	49 443 201
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	78 400 000	78 400 000
	Taxeringsvärde mark	28 222 000	28 222 000
		106 622 000	106 622 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	101 222 000	101 222 000
	Lokaler	5 400 000	5 400 000
		106 622 000	106 622 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2014-12-31	2013-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	55 867	55 867
	Nyanskaffningar	18 490	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	74 357	55 867
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-29 254	-18 081
	Årets avskrivningar enligt plan	-29 663	-11 174
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-58 917	-29 255
	Redovisat restvärde vid årets slut	15 440	26 613

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH
UPPLUPNA INTÄKTER

	2014-12-31	2013-12-31
Försäkring	0	36 885
Kabel-TV	0	22 136
Serviceavtal	0	16 660
Bredband	0	1 871
	0	77 552

Not 11 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	109 228 663	0	0	109 228 663
Upplåtelseavgifter	6 210 779	0	0	6 210 779
Fond för yttre underhåll	1 389 558	319 866	0	1 069 692
S:a bundet eget kapital	116 829 000	319 866	0	116 509 134
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-4 000 201	-319 866	7 516	-3 687 851
Årets resultat	-101 420	-101 420	-7 516	7 516
S:a ansamlad förlust	-4 101 621	-421 286	0	-3 680 335
S:a eget kapital	112 727 379	-101 420	0	112 828 799

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2014	2013
Vid årets början	1 069 692	749 826
Reservering enligt stadgar	319 866	319 866
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	1 389 558	1 069 692

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2014-12-31	Belopp 2014-12-31	Belopp 2013-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	1,710 %	16 000 000	16 000 000	2017-08-16
Nordea	3,350 %	16 000 000	16 000 000	2015-02-18
Nordea	1,355 %	8 793 751	9 793 751	2015-10-22
Summa skulder till kreditinstitut		40 793 751	41 793 751	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		40 793 751	41 793 751	

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	Städning entreprenad	0	14 000
	El	0	47 907
	Värme	0	63 522
	Extern revisor	0	15 000
	Arvoden	133 500	133 500
	Sociala avgifter	42 000	42 000
	Ränta	182 566	257 705
	Förutbetalda avgifter & hyror	400 546	366 546
		758 612	940 180

Styrelsens underskrifter

NACKA den / 2015

Sven Anders Löfvenberg
Ledamot

Tero Jarmo Tapani Löytynoja
Ledamot

Joel Christoffer Erik Metelius
Ledamot

Magnus Erik Samuelsson
Ledamot

Johan Patrik Uddhammar
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2015

Stefan Persson
Auktoriserad revisor