

BRF EKSTAVEN

Org.nr. 769608-9171

ÅRSREDOVISNING

FÖR

RÄKENSKAPSÅRET 2012-01-01 - 2012-12-31

<u>Innehåll</u>	<u>Sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8
Underskrifter	12

Handwritten signatures and initials:
MSP
Ker
He
KIS
d

Brf Ekstaven org. nr 769608-9171

Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2012

På föreningsstämman valdes följande styrelse:

Ordinarie:

Susanna Lindström

Karin Bondesson

Helmut Hiller

Angélica Törnlinde

Maj-Lis Poon

Suppleanter:

Elisabeth Traoré

Soheil Delanvar

Avgående under året

Susanna Lindström avgår 5 juli 2012

Karin Bondesson avgår 5 juli 2012

Soheil Delanvar avgår 22 november 2012

På extra stämman 22 november 2012 valdes följande nya

ordinarie ledamöter:

Andreas Granström

Elisabeth Traoré

Suppleanter:

Anna Björkenvall

Monica Grangien

Revisor

Ordinarie

Lena Gimle

Fastighet och lägenhetsfördelning:

Föreningens fastighet, Ekstaven 17, bebyggdes 1965.

På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 59 lägenheter varav 4 lägenheter upplåtes med hyresrätt och 55 lägenheter upplåtes med bostadsrätt.

Till fastigheten hör också 2 lokaler och 18 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

13 st. 1 rum och kök

14 st. 2 rum och kök

18 st. 3 rum och kök

13 st. 4 rum och kök

1 st. 6 rum och kök

Total bostadsyta 4400 m² Total lokal yta 540 m²

AB
J
a

Fastighetsförvaltning:

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 16 protokollförda sammanträden. Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Binette Consulting AB och den tekniska förvaltningen av Driftia Förvaltning AB.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret:

Delar av styrelsen valde att avgå och styrelsen var under perioden 5/7 – 22/11 endast 3 ordinarie ledamöter med en suppleant. Extra stämma hölls i november för nyval av styrelse och beslut avseende stambyte/stamreovering där styrelsen gavs i uppdrag att ta fram ett kompletterande underlag för beslut av stämma under 2013 och avtal med ÅF Infrastructure AB samtidigt avbröts. Styrelsen har beslutat att föreningen kan stå för 50% av kostnaden vid ett partiellt stambyte i samband med badrumsreoveringar, dock max 15 000 kronor. Avtal har tagits fram gällande golvbrunnbyte för att minska framtida otydligheter angående ansvar och kostnadsfördelning mellan Brf Ekstaven och medlem. Gamla vattenskador har utretts och dess kostnader kontrolleras för att fastställa vem som har betalningsansvaret. Föreningen har under året fått ersättning från försäkringsbolaget med ca 320 000 kronor för vattenskador, vilket bokförts under övriga rörelseintäkter. Driftia Förvaltning AB anlitas numera som professionell projektledare vid större händelser i fastigheten.

Föreningen visar i år ett betryggande överskott, vilket är ett resultat av goda hyresintäkter, tidigare avgiftshöjning och fokus på att hålla nere våra kostnader. Ett löpande överskott i kombination med en stark kassa, minskade kostnader för vattenskador och beräknad energibesparing vid fönsterbyte innebär att vi inte räknar med någon avgiftshöjning för fönsterbyte/reovering och att en avgiftshöjning bör kunna hållas på en rimlig nivå även vid ett framtida stambyte.

Föreningen gjorde en extra amortering med 2 mkr i början av 2012 för att minska räntekostnaderna. Kassen har ökat med ca 1 mkr under året. Medlemmarna har fått möjlighet att ansluta sig till autogirobetalning av lägenhetsavgifterna.

En ny hemsida har lagts upp där man bland annat kan ställa sig i kö för parkering eller hämta dokument. De parkeringsplatser som Konferenshuset Vimpeln har hyrt av föreningen har sagts upp och hyrs nu ut till medlemmarna. Underhållsplanen är uppdaterad till ett användbart arbetsverktyg i styrelsen. Belysningen i trapphusen sattes i sparfunktion. Besiktning av ventilation i ett antal lägenheter har gjorts och ombyggnad av styrutrustningen till takfläkt har gjorts.

Vår hyresgäst Imagination International Pre-School har anlagt en lekplats på vår tomt som medlemmarna får nyttja.

Gårdsgruppen har tagit fram förslag till alternativa avfallshanteringar som har lagts till underhållsplanen. Gårdsgruppen har även ordnat med två gemensamma städdagar för föreningens medlemmar där korvgrillning och bakverk fanns med på programmet.

Handwritten signature and initials:
AG
a

Kommande och påbörjade underhåll/renoveringar 2013:

- Upphandling av fönsterbyten alternativt fönsterrenoveringar pågår och prioriteras.
- Serviceavtal på expansionskärl är tecknat och påbörjat 2013.
- Serviceavtal med Driftia Förvaltning AB har tecknats för vår maskinpark i tvättstugan.
- Ny torktumlare installerad under våren 2013.
- Nytt städavtal med Chris Städfirma AB har tecknats och storstädning har utförts i mars.
- Lagning av fasadsprickor är beställd.
- Spolning av brunnar för tak och markavvattning är beställd.
- Ny fasadbelysning och kompletterande gårdsbelysning är beställd.

Julia
Fu AG
d

Resultat och ställning (tkr)	2012	2011	2010	2009/2010
Förelsens intäkter	3 974 884	3 224 318	2 067 469	2 869 455
Res. efter finansiella poster	816 674	-178 351	236 969	-561 952
Balansomslutning	60 723 510	61 848 733	61 632 453	65 391 706
Soliditet	72%	70%	70%	66%

Förslag till disposition beträffande resultat

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Årets resultat	816 674
Balanserat resultat	-4 849 739
Reservering yttre fond	0
Anspråktagande av underhållsfond	0
	<u>-4 033 065</u>

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

Handwritten signatures and initials:
JLP
K
AG
#

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	120101-121231	1110101-111231
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1	3 974 884	3 224 318
		3 974 884	3 224 318
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2	-2 168 278	-2 315 148
Personalkostnader	2	-76 626	-53 033
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3,4,5	-439 816	-441 253
Rörelseresultat före finansiella poster		1 290 164	414 884
Resultat från finansiella poster			
Ränteutäkter och liknande poster		16 735	45 970
Räntekostnader och liknande poster		-488 750	-639 205
Resultat efter finansiella poster		818 149	-178 351
Statlig inkomstskatt /ändring		-1 475	0
Årets resultat		816 674	-178 351

mlp
ku
AG
#

Balansräkning

Belopp i kr	Not	20121231	20111231
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	58 378 000	58 346 194
Markanläggning	4	68 030	88 439
Maskiner och inventarier	5	0	74
Summa		58 446 030	58 434 707
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar lägenhetsinnehavare, dörrar & lås		211 446	248 472
Summa anläggningstillgångar		58 657 476	58 683 179
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		55 781	44 294
Övriga fordringar		301 213	295 508
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		20 143	18 137
Summa		377 137	357 939
Kassa och bank		1 688 897	2 707 863
Summa omsättningstillgångar			
SUMMA TILLGÅNGAR		60 723 510	61 748 981

Mep
EW
cto
AB
a

Balansräkning

Belopp i kr	Not	20121231	20111231
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		41 603 415	41 603 415
Upplåtelseavgifter		5 640 119	5 640 119
Fond för yttre underhåll		604 033	604 033
		47 847 567	47 847 567
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 849 739	-4 671 388
Årets resultat		816 674	-178 351
		-4 033 065	-4 849 739
Summa eget kapital		43 814 502	42 997 828
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	16 000 000	18 000 000
Fond		14 100	9 600
		16 014 100	18 009 600
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		145 325	166 735
Övriga skulder		140 551	99 920
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		609 032	474 898
		894 908	741 553
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		60 723 510	61 748 981

MSP
PUN
CIT
AC
2

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Belopp i kr	20121231	20111231
STÄLLDA SÄKERHETER		
För egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	36 000 000	36 000 000
Ansvarsförbindelser	inga	inga

Handwritten signatures and initials:
MSP
JUN
AG
it

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4). BFNAR 2008:1 tillämpas inte.

Redovisning av intäkter

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.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd. Följande avskrivningsprocent har tillämpats.

Byggnader	1,00%
Markanläggning	10,00%
Inventarier	20,00%

Handwritten signatures and initials, including 'JLP', 'W', 'AG', and 'a'.

Not 1 Nettoomsättning

	120101-121231	-	110101-111231
Årsavgifter	2 479 416		2 567 064
Hysesintäkter, Bostäder	231 041		227 566
Hysesintäkter, Lokaler & Garage	860 205		407 332
Övriga rörelseintäkter	404 222		22 356
	<u>3 974 884</u>		<u>3 224 318</u>

Not 2 Driftkostnader

	120101-121231	-	110101-111231
Fastighetsel	109 124		164 689
Fjärrvärme	652 066		580 176
Vatten och avlopp	89 207		130 371
Fastighetsskatt	120 795		113 603
Fastighetsförsäkring	46 762		44 178
Kabel-TV	15 512		14 819
Städning/sophämtning	122 405		134 483
Snöröjning/sandning	20 481		58 581
Fastighetsskötsel	50 315		229 543
Vattenskada	643 353		0
Rep och underhåll fastighet	167 482		600 719
Förvaltnings och rörelsekostnader	33 588		12 398
Kundförsluster	0		99 752
Juridiska arvoden	23 688		33 750
Revisionsarvoden	18 750		17 994
Ekonomisk förvaltning	54 750		80 092
	<u>2 168 278</u>		<u>2 315 148</u>
Styrelsearvoden	64 200		42 397
Sociala avgifter	12 426		10 636
	<u>76 626</u>		<u>53 033</u>

Not 3 Byggnader

	20121231		20111231
Akkumulerade anskaffningsvärden			
Vid årets början	41 675 341		40 507 884
Renovering/förbättring	451 139		1 167 457
	<u>42 126 480</u>		<u>41 675 341</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
Vid årets början	-3 242 856		-2 826 103
Årets avskrivningar	-419 333		-416 753
Planenligt restvärde vid årets slut	<u>38 464 291</u>		<u>38 432 485</u>
Anskaffningsvärde mark	19 913 709		19 913 709
	20121231		20111231
Taxeringsvärden byggnader	36 730 000		36 730 000
Taxeringsvärden mark	22 496 000		22 496 000
	<u>59 226 000</u>		<u>59 226 000</u>

Handwritten signatures and initials:
MJP
KJ
AG
A

Not 4 markanläggning

	20121231	20111231
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	204 090	204 090
Nyanskaffningar	0	0
	<u>204 090</u>	<u>204 090</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-115 651	-95 242
Avyttringar och utrangeringar	0	0
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-20 409	-20 409
Planenligt restvärde vid årets slut	68 030	88 439

Not 5 Inventarier

	20121231	20111231
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	20 454	20 454
Nyanskaffningar	0	0
	<u>20 454</u>	<u>20 454</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-20 380	-16 289
Avyttringar och utrangeringar	0	0
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-74	-4 091
Planenligt restvärde vid årets slut	0	74

Not 6 Förändring av Eget kapital

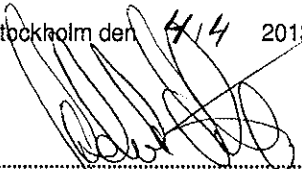
	Instats- kapital	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Fritt Eget kapital
Belopp vid årets ingång	41 603 415	5 640 119	604 033	-4 849 739
Avsättning till yttre fond			0	0
Förändring	0	0	0	0
Upplösning av yttre fond			0	0
Årets resultat				816 674
Belopp vid årets utgång	41 603 415	5 640 119	604 033	-4 033 065

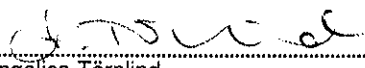
Not 7 Långfristiga skulder

Långgivare	Belopp	Räntesats	Bindningstid
Swedbank 285 237 4954	10 000 000	3,570	2017-02-24
Swedbank 275 833 9721	6 000 000	3,387	2015-02-25
	<u>16 000 000</u>		
Varav kortfristig del av lån	0		

Handwritten signatures and initials:
 Jelp
 100
 ato
 AG
 A

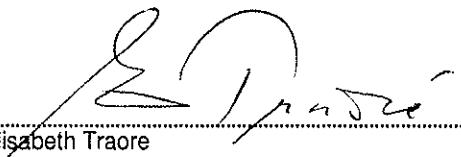
Stockholm den 4/4 2013


.....
Helmut Hiller


.....
Angelica Törn Lind


.....
Maj-Lis Poon


.....
Andreas Granström


.....
Elisabeth Traore

Min revisionsberättelse har avgivits 12/4 2013


.....
Lena Gimle



AG

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Ekstaven
Org.nr. 769608-9171

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ekstaven för år 2012.

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 2012 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 Ekstaven för år 2012.

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 ersättningskyldig 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 12 april 2013



Lena Gimle
Auktoriserad revisor