

BRF EKSTAVEN
Org.nr. 769608-9171
ÅRSREDOVISNING
FÖR
RÄKENSKAPSÅRET 2013-01-01 - 2013-12-31

<u>Innehåll</u>	<u>Sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	9
Noter med redovisningsprinciper och bokslutscommentarer	10
Underskrifter	13

Ch
Bm
a
PW
AG
JK

Förvaltningsberättelse

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

Föreningens verksamhet

BRF Ekstaven bildades 2002, och förvärvade fastigheten Ekstaven 17 i Solna kommun under påföljande år. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Föreningens fastighet

På fastigheten finns ett bostadshus i nio våningsplan, innehållande 59 lägenheter varav 55 lägenheter upplåtes som bostadsrätt och fyra lägenheter upplåtes med hyresrätt. Under hela byggnaden finns källarutrymmen. Till fastigheten hör också två lokaler som upptar husets bottenplan, samt arton parkeringsplatser

Tomträtt

Föreningen äger tomträtten, som uppgår till 2 412 kvm.

På tomten finns förutom parkering också grillplats och två cykelförråd. Dessutom finns sedan 2012 en lekplats som byggts av Imagination International Preschool, och som kan användas av de boende i fastigheten när den inte nyttjas av förskolan.

Lägenheter och lokaler

Den totala bostadsytan uppgår till 4 406 kvm. Den totala lokalytan uppgår till 542 kvm.

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

Av dessa 59 lägenheter är 55 upplåtna med bostadsrätt och fyra med hyresrätt.

De två lokalerna uthyres till förskolan Imagination International och till kiosken Malins Kiosk. Lokalhyror utgör ca 20% av föreningens intäkter.

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Moderna Försäkringar.

Fastighetsförvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning har under året skötts av Binette AB och den tekniska förvaltningen av Driftia AB.

DW
Ch
Ae
Bm
a
H

Fastighetens tekniska status

Styrelsen följer föreningens underhållsplan som upprättades 2005, och uppdaterades 2011. I tillägg arbetar styrelsen med att utveckla fastighetens lokaler och innergård på olika sätt.

Genomförd åtgärd	År
Gården gjordes om	2007
OVK-besiktning, justering av ventilation	2011
Stamspolning	2011
Byte av hissar	2011
Lekplats anlagd på gården av lokalhyresgäst	2012
Spolning av brunnar för tak- och markavvattning	2013
Omfogning av fasad	2013
Lagning av balkonger	2013
Installation av fasad- och gårds-belysning	2013
Renovering av skärmtak	2013
Byte av en torktumlare	2013

Framtida utveckling

Den enskilt största och viktigaste åtgärden föreningen har att genomföra är ett byte av stammar för avlopp och kall-/varmvatten. I samband med detta uppdateras också samtliga badrum till modern standard (där de boende naturligtvis har möjlighet att utforma badrummen enligt egna önskemål). Dessa åtgärder kommer att väsentligt minska riskerna för vattenskador och naturligtvis också kostnaden för vattenskador, vilket varit en relativt stor utgift för föreningen under de senaste åren. Stambytet har redan påbörjats och kommer att slutföras under 2014.

Föreningen har också ett stort behov av att renovera alternativt byta fönster. Under 2013 bestämde sig föreningen för att ett byte är det bästa alternativet, vilket är upphandlat och kommer ske under 2014. I val av de nya fönstren har styrelsen prioriterat ljud-dämpning och lågt energi-utsläpp. De nya fönstren kommer vara av 3-glas-typ. Hela karmen och bågen byts mot nya diton. Styrelsens förhoppning är naturligtvis också att de nya fönstren kommer leda till en energibesparing.

Under 2013 renoverades skärmtaket i fastighetens bottenplan, och inom kort behöver vi också genomföra en renovering av taket högst upp i huset. Exakt vilken typ av åtgärd som ska göras är inte beslutad, detta måste ske i samråd med utomstående expert.

Positivt är att när stam- och fönsterbyte genomförts går föreningen in i en period av mindre underhåll med lägre kostnader som följd.

Planerade åtgärder	År	Ber. Kostnad/Kkr
Stambyte (påbörjades januari 2014)	2014	14 000
Fönsterbyte (påbörjas under 2014)	2014	4 000
Byte av Torktumlare no 2 (genomfört jan 2014)	2014	40
Justering av ventilationssystemet	2015	75
Takrenovering	2015	600
Förbättrad sophantering	2014/2015	150

PW
GH AG
x BM JR

Föreningens ekonomi

Föreningen höjde avgifterna med ca 10% 2011. Samma år flyttade förskolan in i den stora lokalen som stått tom under en tid. Detta gjorde att föreningen kunde uppvisa ett överskott på 817 Kkr 2012, och 509 Kkr 2013. Anledningen till det minskade resultatet 2013 är dels att kostnaden för vissa vattenskador som inföll 2012 hamnade på 2013 års bokföring, samt att föreningen genomfört ett antal underhållsåtgärder under 2013 (se *Väsentliga händelser* nedan)

År	Intäkter, Kkr	Resultat efter finansiella poster, KKr
2011	3 224	- 178
2012	3 975	817
2013	3614	509

Styrelsen bedömer att stambyte och fönsterbyte kommer att öka föreningens årliga omkostnader (ränta + amortering) med ca 650 Kkr. Samtidigt bedömer styrelsen att kostnaden för vattenskador, som de senaste åren legat på drygt 200 Kkr per år, kommer minska väsentligt. Dessutom bör de nya fönstren leda till en viss minskad värmekostnad.

Mot denna bakgrund bedömer Styrelsen att inga avgiftshöjningar kommer att behövas i närtid. Detta måste dock utvärderas kontinuerligt under det närmaste året, när föreningens ekonomi stabiliseras på en ny nivå.

Styrelsen

På föreningsstämman den 24 april 2013 valdes följande styrelse:

Namn	Roll	Kommentar
Andreas Granström	Ledamot/Ordförande	
Hafida El-Abed	Ledamot/Vice ordförande	
Johanna Lundgren	Ledamot/Kassör	Avgick 10 juni 2013
Christine Grimstrand	Ledamot/Kassör	Övertog kassörsuppdraget 10 juni 2013
Dorothy Williams	Ledamot	Sekreterare t.o.m. 19 sep 2013
David Skoglund	Suppleant	
Christian Ask	Suppleant	Avgick 10 juni 2013

Vid extrastämma den 19 september 2013 invaldes följande nya styrelsemedlemmar:

Namn	Roll	Kommentar
Karin Bondesson	Sekreterare	Efterträder Johanna Lundgren Övertog sekreteraruppdraget vid tillträde
Mats Lakso	Suppleant	Efterträder Christian Ask

Väsentliga händelser under året

Den ny tillsatta styrelsen hade från föreningen två tydliga uppdrag för året;

- 1) Att ta fram ett beslutsunderlag om ett framtida stambyte, att framlägga vid en extrastämma.
- 2) Att handla upp och genomföra fönsterbyte i fastigheten.

Dessa två uppdrag har också dominerat styrelsens arbete under året som gått. Ronnie Kihlman från Frakka AB anlätades för projektledning av båda projekten.

Även i övrigt var 2013 ett stort underhållsår med många mindre underhåll och några nya installationer.

Stambyte

Under sommaren togs ett beslutsunderlag om stambyte fram som lades fram vid en extrastämma den 19 september. Mot bakgrunden av de många vattenskador som föreningen upplevt under de senaste åren, samt att den återstående tekniska livslängden löpt ut för både avloppsstammar och tätskikt i badrum, fattade stämman beslutet att genomföra ett stambyte under 2014. Stämman fattade också beslutet att bostadsrättsinnehavare själva ska bekosta den inre renoveringen som görs i lägenheten (badrum/WC/Kök), för att kunna utnyttja ROT-avdrag maximalt. Detta alternativ besparar föreningens medlemmar totalt 1,5 Mkr i ROT-avdrag. Dessutom kan medlemmar till skillnad från föreningen utnyttja ränteavdrag vid lån.

Båge Bygg AB anlätades som entreprenör, eftersom de hade den ekonomiskt bästa lösningen och goda referenser. Stambytet startade i januari 2014, och enligt tidsplanen beräknas det vara färdigutfört den 30 juni 2014.

Fönsterbyte

Under hösten upphandlades också fönsterbyte av samtliga lägenhetsfönster och balkongdörrar. I december slöts avtal med Sehed AB, som erbjöd den bästa lösningen rent tekniskt – fullständigt byte av karm och båge, 3-glasfönster, samt de bästa ljud- och energi-värdena bland den fyra offeranderna. Prismässigt låg Sehed i mellanskiktet. Fönsterbytet är planerat att genomföras under 2014.

Övrigt

Vi har under året också genomfört ett antal mindre underhållsarbeten. I början av året spolades brunnar för tak och markavvattning. Under våren gjordes omfogning av fasaden på respektive gavel där sprickor uppkommit. Även i balkongerna upptäcktes sprickor som gjorde att vatten kunde tränga in till armeringen, vilket därför var viktigt att åtgärda. På rekommendation av vår fastighetsförvaltare genomförde vi också en renovering av skärmtaket i bottenplanet som börjat läcka på sina ställen. En tätskiktsmatta lades på ovsidan och plåtdetaljer längs kanten. Vissa skador på skärmtaket åtgärdades samtidigt.

Belysning installerades på gården, på fasaden och i cykelförråden, för de boendes trevnad men också för att göra området säkrare nattetid. Fyra öppningsbara fönster installerades i förskolan som saknat utrymningsvägar i vissa rum. En torktumlare byttes ut mot ny under året. Anslagstavlor sattes upp i portarna. Samtliga barnvagnsramper mot gården och dörren in till förskolan har dämpats rejält för att minska de höga ljud som upplevts tidigare.

Föreningen har under året haft en del problem med de befintliga sopförråden. Styrelsen utvärderar olika lösningar, bl.a. den som trädgårdsgruppen tidigare lagt fram. Förhoppningsvis kan föreningen åtgärda detta så snart stambytet är genomfört.

För övrigt firade föreningen att det var 10 år sedan fastigheten köptes in. Den 14 september ställde vi till med trädgårdsfest för alla boende och det blev en riktigt lyckad och trevlig tillställning!

DW
CA AG
& Jm H

Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011	2010
Rörelsens intäkter	3 614 706	3 974 884	3 224 318	2 067 469
Res. efter finansiella poster	509 362	816 674	-178 351	236 969
Balansomslutning	61 903 539	60 723 510	61 848 733	61 632 453
Soliditet	72%	72%	70%	70%

Förslag till disposition beträffande resultat

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Årets resultat	509 362
Balanserat resultat	-4 287 112
Reservering yttre fond	-253 794
anspråktagande av underhållsfond	<u>0</u>
	-4 031 544

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

DW
CH HG
d Jm J

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	130101-131231	1120101-121231
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1	3 614 706	3 974 884
		3 614 706	3 974 884
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2	-1 992 428	-2 168 278
Personalkostnader	2	-108 504	-76 626
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3,4,5	-451 767	-439 816
Rörelseresultat före finansiella poster		1 062 007	1 290 164
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster		8 135	16 735
Räntekostnader och liknande poster		-560 780	-488 750
Resultat efter finansiella poster		509 362	818 149
Statlig inkomstskatt /ändring		0	-1 475
Årets resultat		509 362	816 674

DW
Ch Ab
de Jm A

Balansräkning

Belopp i kr	Not	20131231	20121231
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	59 931 192	58 378 000
Markanläggning	4	47 621	68 030
Maskiner och inventarier	5	36 800	0
Summa		60 015 613	58 446 030
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar lägenhetsinnehavare, dörrar & lås		174 726	211 446
Summa anläggningstillgångar		60 190 339	58 657 476
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		34 736	55 781
Övriga fordringar		302 517	301 213
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22 797	20 143
Summa		360 050	377 137
Kassa och bank		1 353 150	1 688 897
Summa omsättningstillgångar			
SUMMA TILLGÅNGAR		61 903 539	60 723 510

Balansräkning

Belopp i kr	Not	20131231	20121231
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		41 603 415	41 603 415
Upplåtelseavgifter		5 640 119	5 640 119
Fond för yttre underhåll		857 827	604 033
		48 101 361	47 847 567
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 287 112	-4 849 739
Årets resultat		509 362	816 674
		-3 777 750	-4 033 065
Summa eget kapital		44 323 611	43 814 502
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	16 000 000	16 000 000
Fond		14 567	14 100
		16 014 567	16 014 100
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		989 828	145 325
Övriga skulder		121 486	140 551
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		454 047	609 032
		1 565 361	894 908
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		61 903 539	60 723 510

DW
CH AG
a Jm

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Belopp i kr	20131231	20121231
STÄLLDA SÄKERHETER		
För egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	36 000 000	36 000 000
Ansvarsförbindelser	inga	inga

DW
Ch TG
a Jm Jm.

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%

PW
CA
H
R
H

Not 1 Nettoomsättning

	130101-131231	-	120101-121231
Årsavgifter	2 479 416		2 479 416
Hysesintäkter, Bostäder	234 900		231 041
Hysesintäkter, Lokaler & Garage	900 390		860 205
Övriga rörelseintäkter	0		404 222
	<u>3 614 706</u>		<u>3 974 884</u>

Not 2 Driftkostnader

	130101-131231	-	120101-121231
Fastighetsel	121 241		109 124
Fjärrvärme	647 740		652 066
Vatten och avlopp	81 113		89 207
Fastighetsskatt	111 650		120 795
Fastighetsförsäkring	54 044		46 762
Kabel-TV	15 572		15 512
Städning/sophämtning	152 203		122 405
Snöröjning/sandning	46 802		20 481
Fastighetsskötsel	41 439		50 315
Vattenskada	267 841		643 353
Rep och underhåll fastighet	297 633		167 482
Förvaltnings och rörelsekostnader	33 825		33 588
Juridiska arvoden	47 000		23 688
Revisionsarvoden	18 000		18 750
Ekonomisk förvaltning	56 325		54 750
	<u>1 992 428</u>		<u>2 168 278</u>
Styrelsearvoden	88 000		64 200
Sociala avgifter	20 504		12 426
	<u>108 504</u>		<u>76 626</u>

Not 3 Byggnader

	20131231	20121231
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	42 126 480	41 675 341
Renovering/förbättring	1 975 350	451 139
	<u>44 101 830</u>	<u>42 126 480</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-3 660 959	-3 242 856
Årets avskrivningar	-422 158	-419 333
Planenligt restvärde vid årets slut	<u>40 018 713</u>	<u>38 464 291</u>
Anskaffningsvärde mark	19 913 709	19 913 709
	20131231	20121231
Taxeringsvärden byggnader	41 302 000	36 730 000
Taxeringsvärden mark	43 296 000	22 496 000
	<u>84 598 000</u>	<u>59 226 000</u>

DW
Ch. Åke
J. Åke

Not 4 markanläggning

	20131231	20121231
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	204 090	204 090
Nyanskaffningar	0	0
	204 090	204 090
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-136 060	-115 651
Avyttringar och utrangeringar	0	0
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-20 409	-20 409
Planenligt restvärde vid årets slut	47 621	68 030

Not 5 Inventarier

	20131231	20121231
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	20 454	20 454
Nyanskaffningar	46 000	0
	66 454	20 454
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-20 454	-20 380
Avyttringar och utrangeringar	0	0
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-9 200	-74
Planenligt restvärde vid årets slut	36 800	0

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	-4 287 112
Avsättning till yttre fond			253 794	0
Förändring	0	0	0	0
Upplösning av yttre fond			0	0
Årets resultat				509 362
Belopp vid årets utgång	41 603 415	5 640 119	857 827	-3 777 750

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
	16 000 000		
Varav kortfristig del av lån	0		

DW
Ch
B
Jm Jh

Stockholm den 19,3 2014

Christine Grimstrand

Christine Grimstrand

Karin Bondesson

Karin Bondesson

Dorothy Williams

Dorothy Williams

Andreas Granström

Andreas Granström

Hafida El Abed

Hafida El Abed

Min revisionsberättelse har avgivits 27,3 2014

Lena Gimle

Lena Gimle

*CH DW
HG
Jm Jk*

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 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 Ekstaven 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.

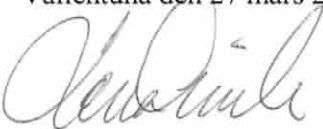
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

Vallentuna den 27 mars 2014



Lena Gimle

Auktoriserad revisor