

Styrelsen för Brf Ekvecklaren lämnar följande årsredovisning för verksamheten under räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsen har haft följande sammansättning

Ordinarie ledamöter:

Sune Johansson, Ordförande

Torsten Malmberg, Kassör

Birgitta Westling, Sekreterare

Camilla Wiklund, ledamot

Suppleanter har varit Peter Nilsson samt Mattias Roslin.

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande föreningsstämma är Torsten Malmberg och Camilla Wiklund samt suppleanterna Peter Nilsson och Mattias Roslin.

Revisorer:

Revisor har varit Per-Olof Hedvåg från ADECO.

Revisorssuppleant har varit Mats Lehtipalo.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 maj 2011.

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt haft 17 protokollförda sammanträden och 5 ej protokollförda arbetsmöten.

Av föreningens 120 medlemslägenheter har under året 4 överlåtit.

Föreningen upplåter inga lägenheter, lokaler eller garage med hyresrätt. Två lägenheter har under året upplåtits i andra hand. Styrelsen har handlagt 29 pantsättningsärenden vid medlemmars belåning av bostadsrätten.

Förvaltning

Förvaltningen sköts i egen regi med stöd av Tirfing AB.

Fastigheten

Föreningen är lagfaren ägare av fastigheten Ekvecklaren 14.

Byte av takkupornas fönsterbågar har utförts av Hogstad Aluminium under 2011.

Spolning av avloppssystemet har utförts av Bromma Högtryck under 2011.

Trasiga hängrännor och stuprör på garagen har ersatts liksom trasiga utkastare på förrådens stuprör.

En ny belysningsstolpe med lampa har satts upp vid fotbollsplanen. Likaså har fotbollsplanens strålkastare bytts ut mot energisnålare. Arbetet har utförts av CC-el som också har uppdrag att under 2012 förse garagens häng- och stuprännor med elkabel.

M

Styrelsen har haft hjälp av Star Center med administration och inköp av ytterdörrar som medlemmarna beställt.

En enkät rörande bilbeståndet i föreningen har tagits in vilket resulterat i beslut om att göra några besöksparkeringar genom att avkorta fotbollsplanen med ca 5 meter. Arbetet ska genomföras under 2012.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret.

Flerårsöversikt

		2011	2010	2009	2008	2007
Nettoomsättning	tkr	5 002	4 796	6 228	7 625	7 832
Resultat efter finansiella poster	tkr	-600	-10	558	-116	206
Fond för yttre underhåll	tkr	3 966	3 767	3 567	3 369	3 171
Balansomslutning	tkr	86 385	88 092	89 150	89 295	90 879
Soliditet	%	56	56	55	13	13
Kassalikviditet	%	89	124	178	103	107

Definitioner nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att de tillgängliga vinstmedlen:

Balanserat resultat	2 973 156
Årets resultat	-600 307
	<hr/>
	2 372 849

disponeras på följande sätt:

Avsättning till underhållsfond	199 470
Överföring till balanserat resultat	2 173 379
	<hr/>
	2 372 849

Resultatet av föreningens verksamhet i övrigt och ställningen vid räkenskapsårets utgång, framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

M

RESULTATRÄKNING

	Not	2011-01-01 - 2011-12-31	2010-01-01 - 2010-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1	5 002 377	4 795 556
		5 002 377	4 795 556
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	3	-1 182 379	-1 311 450
Reparationer och underhåll	2	-1 346 646	-611 793
Kommunal fastighetsavgift		-750 043	-719 061
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	4	-991 759	-988 429
		-4 270 827	-3 630 733
Rörelseresultat		731 550	1 164 823
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		31 668	61
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 363 525	-1 175 315
		-1 331 857	-1 175 254
Resultat efter finansiella poster		-600 307	-10 431
ÅRETS RESULTAT		-600 307	-10 431

UM

BALANSRÄKNING

	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	5		
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	6	82 231 340	82 949 085
Maskiner och inventarier	7	0	95 725
Värmepumpar	8	2 196 486	2 374 775
		<hr/>	<hr/>
		84 427 826	85 419 585
 <u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Insats i SBC		5 000	5 000
		<hr/>	<hr/>
Summa anläggningstillgångar		84 432 826	85 424 585
 Omsättningstillgångar	5		
<u>Kortfristiga fordringar</u>	9		
Övriga fordringar		0	134 466
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	94 782	62 408
		<hr/>	<hr/>
		94 782	196 874
 Bank		1 857 246	2 470 266
		<hr/>	<hr/>
Summa omsättningstillgångar		1 952 028	2 667 140
		<hr/>	<hr/>
SUMMA TILLGÅNGAR		86 384 854	88 091 725

M

BALANSRÄKNING

	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Inbetalda insatser		5 328 000	5 328 000
Kapitaltillskott		36 706 832	36 706 832
Fond för yttre underhåll		3 966 145	3 766 676
Summa bundet eget kapital		46 000 977	45 801 508
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		2 973 156	3 183 056
Årets resultat		-600 307	-10 431
Summa fritt eget kapital		2 372 849	3 172 625
Summa eget kapital		48 373 826	48 974 133
Långfristiga skulder			
	5,12		
Fastighetslån		35 812 596	36 967 545
Summa långfristiga skulder		35 812 596	36 967 545
Kortfristiga skulder			
	5		
Fastighetslån		1 120 000	1 084 860
Leverantörsskulder		354 969	54 906
Skatteskulder		18 996	288 980
Övriga skulder		104 219	127 058
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	600 248	594 243
Summa kortfristiga skulder		2 198 432	2 150 047
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		86 384 854	88 091 725

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter	12		
<u>Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		71 161 000	71 161 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

VM

BALANSRÄKNING

	Not	2011-12-31	2010-12-31
KASSAFLÖDESANALYS			
Den löpande verksamheten			
Årsavgifter		4 683 135	4 682 277
Övriga intäkter		319 242	113 279
Fastighetens kostnader		-4 270 827	-3 630 733
Netto ränteintäkt/räntekostnader		<u>-1 331 857</u>	<u>-1 175 254</u>
Resultat efter finansiella poster		-600 307	-10 431
Poster som inte påverkar kassaflödet			
Avskrivningar (påverkar aldrig kassan)		<u>991 759</u>	<u>988 429</u>
Summa poster som inte påverkar kassan		991 759	988 429
Förändring av rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		102 092	-56 944
Förändring av kortfristiga skulder		<u>48 385</u>	<u>19 548</u>
Förändring av rörelsekapital netto		150 477	-37 396
Investeringar (ej bokförda över resultatet)			
Investeringar i byggnaden		<u>0</u>	<u>-1 056 900</u>
Summa investeringar		0	-1 056 900
Finansiering			
Amortering av långfristiga skulder		<u>-1 154 949</u>	<u>-1 067 147</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>-1 154 949</u>	<u>-1 067 147</u>
		-613 020	-1 183 445
Förändring av likvida medel			
Årets förändring i kassan enligt ovan		-613 020	-1 183 445
Likvida medel vid årets början		<u>2 470 266</u>	<u>3 653 711</u>
Likvida medel vid årets slut		1 857 246	2 470 266

lm

VÄRDERINGSPRINCIPER

De redovisningsprinciper som används stämmer överens med årsredovisningslagen. Föreningen följer även Bokföringsnämndens allmänna råd.

Principerna är oförändrade från föregående år.

Fordringar har tagits upp till de belopp som beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har tagits upp till anskaffningsvärdet där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

NOTER

1 Nettoomsättning

	2011	2010
Årsavgifter	4 683 135	4 682 277
Bilplatser	111 750	110 250
Ytterdörrar	202 350	0
Vatten	5 137	699
Övrigt	5	2 330
	<hr/> 5 002 377	<hr/> 4 795 556

2 Reparationer och underhåll

	2011	2010
Soprum	4 692	3 214
Fritidslokal	913	3 196
Värmeanläggning	59 791	57 371
Fasad	284 649	22 340
Gården	128 242	510 761
Garage och p-platser	62 733	14 911
Skador	42 126	0
Fönster	573 100	0
Stamspolning	190 400	0
<i>M</i>	<hr/> 1 346 646	<hr/> 611 793

3 Driftskostnader

	2011	2010
Lokaltillbehör	0	0
Sophämtning	148 431	139 910
Snöröjning	26 513	112 337
Trädgårdskötsel	12 601	0
Fastighetsförsäkringspremie	152 490	87 371
Energikostnader	147 989	166 031
Vatten	253 336	191 851
Förbrukningsmaterial	2 945	517
Traktorkostnader	2 628	19 487
Kontorskostnader och telefon	0	1 581
Kabel-TV	91 938	115 510
Datakostnader	30 080	54 911
Revisionsarvoden	21 313	18 505
Administration	37 730	11 780
Avgift till organisation	7 240	7 240
Redovisningstjänster	44 283	40 265
Bankkostnader	4 510	4 734
Diverse övriga kostnader	6 800	121 028
Styrelsearvoden	107 000	104 000
Upplupna arvoden, förändring	0	-4 450
Blockledararvode	15 500	12 000
Arvode snöröjning	21 750	46 800
Löner övriga	12 900	17 850
Lagstadgade sociala avgifter	34 402	42 401
Upplupna sociala kostnader på upplupna arvoden	0	-561
Bilersättningar	0	352
	1 182 379	1 311 450

4 Avskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden.

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar	Procent
Byggnader	1 %
Investering i byggnaden (garageportar)	5 %
Inventarier och parkeringsplatser	10 %
Värmepumpar	5 %

M

5 Lång- och kortfristiga balansposter

Långfristiga balansposter	2011-12-31	2010-12-31
Anläggningstillgångar	84 432 826	85 424 585
Långfristiga skulder	-35 812 596	-36 967 545
Netto långfristiga balansposter	48 620 230	48 457 040
Kortfristiga balansposter		
Omsättningstillgångar	1 952 028	2 667 140
Kortfristiga skulder	-2 198 432	-2 150 047
Netto kortfristiga balansposter	-246 404	517 093

6 Byggnader och mark

Anskaffningsvärdet byggnad	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärde	67 546 900	66 490 000
Inköp	0	1 056 900
Utgående anskaffningsvärde	67 546 900	67 546 900
Avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-20 399 815	-19 717 300
Årets avskrivningar	-717 745	-682 515
Utgående avskrivningar	-21 117 560	-20 399 815
Anskaffningsvärde mark		
Ingående anskaffningsvärde	35 802 000	35 802 000
Utgående anskaffningsvärde	35 802 000	35 802 000
Utgående redovisat värde	82 231 340	82 949 085
Taxeringsvärdet		
Byggnad	52 422 000	52 422 000
Mark	51 000 000	51 000 000
	103 422 000	103 422 000

7 Maskiner och Inventarier

Anskaffningsvärdet	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärde fordon	638 125	638 125
Utgående anskaffningsvärde	638 125	638 125
Avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-542 400	-414 775
Årets avskrivningar	-95 725	-127 625
Utgående avskrivningar	-638 125	-542 400
Utgående redovisat värde fordon	0	95 725

M

8 Värmepumpar

Anskaffningsvärden	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärde	3 565 788	3 565 788
Utgående anskaffningsvärde	3 565 788	3 565 788
Avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-1 191 013	-1 012 724
Årets avskrivningar	-178 289	-178 289
Utgående avskrivningar	-1 369 302	-1 191 013
Utgående redovisat värde	2 196 486	2 374 775

9 Övriga kortfristiga fordringar

	2011-12-31	2010-12-31
Skattekonto	0	134 031
Övriga fordringar	0	435
	0	134 466

10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Förutbetalda kostnader	30 438	0
Förutbetald försäkringspremie	64 344	62 408
	94 782	62 408

11 Förändring av eget kapital

	Insats/tillskott	Fond yttre UH	Bal resultat	Årets resultat
Ingående belopp	42 034 832	3 766 675	3 183 056	-10 431
Disp. enl stämmobeslut		199 470	-209 900	10 431
Årets resultat				-600 307
Belopp vid årets utgång	42 034 832	3 966 145	2 973 156	-600 307

M

12 Långfristiga skulder

Skuld som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	2011-12-31	2010-12-31
Fastighetslån	31 332 596	32 628 105
	<u>31 332 596</u>	<u>32 628 105</u>
som ska betalas mellan ett och fem år efter balansdagen		
Fastighetslån	4 480 000	4 339 440
	<u>4 480 000</u>	<u>4 339 440</u>

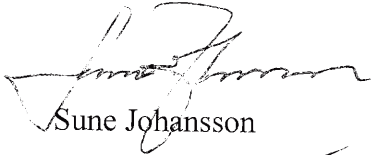
Specifikation lån	Bundet t.o.m.	Räntesats (%)	Amortering/år	Utg skuld
Fastighetslån Nordea	Rörligt ränta	3,90%	200 000	9 086 150
Fastighetslån Nordea	2013-05-15	2,85%	200 000	7 750 000
Fastighetslån SBAB	2015-05-12	3,34%	301 000	8 534 718
Fastighetslån SBAB	2011-04-13	4,42%	419 000	11 561 728
			<u>1 120 000</u>	<u>36 932 596</u>

Ställda säkerheter för ovanstående skulder	2011-12-31	2010-12-31
Fastighetsinteckningar	71 161 000	71 161 000
	<u>71 161 000</u>	<u>71 161 000</u>

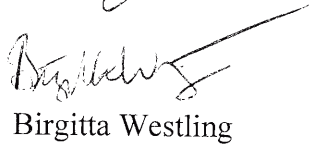
13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Upplupna arvoden	124 705	122 500
Beräknade uppl lagstadgade sociala avg	28 732	28 732
Upplupna utgiftsräntor	20 004	22 185
Förutbetalda avgifter avseende 2010	374 020	364 758
Upplupna kostnader el	16 487	25 768
Upplupna kostnader vatten	0	0
Avsättning för revision och bokslut	30 000	30 000
Övriga upplupna kostnader	6 300	300
<i>M</i>	<u>600 248</u>	<u>594 243</u>

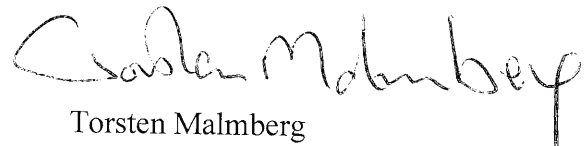
Huddinge 2012-04-23



Sune Johansson



Birgitta Westling



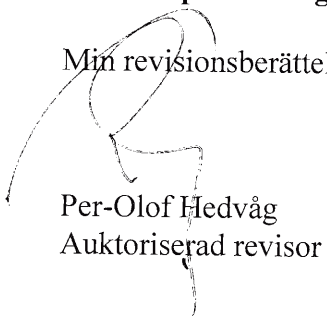
Torsten Malmberg



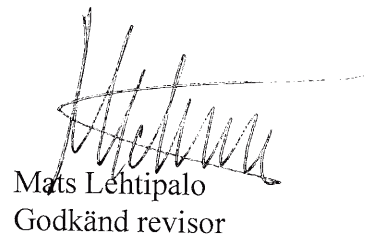
Camilla Wiklund

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har avgivits 2012-04-24



Per-Olof Hedvåg
Auktoriserad revisor



Mats Lehtipalo
Godkänd revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Ekvecklaren
Org.nr. 716418-6210

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Ekvecklaren för år 2011.

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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår 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 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Ekvecklaren för år 2011.

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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 24/4 2012

Per Olof Hedvåg
Auktoriserad revisor FAR SRS

Mats Lehtipalo
Godkänd revisor FAR SRS