

# ÅRSREDOVISNING

för

**Bostadsrättsföreningen Ekvecklaren**



## ÅRSREDOVISNING

Brf Ekvecklaren  
Org.nr. 716418-6210

för räkenskapsåret 2014

Styrelsen för Brf Ekvecklaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

## **Förvaltningsberättelse**

### **Verksamheten**

#### **Allmänt om verksamheten**

Föreningen registrerades 1984 och har som verksamhet att förvalta den egna fastigheten Ekvecklaren 14 i Huddinge kommun. Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen.

Föreningens styrelse har efter ordinarie föreningsstämma den 13 maj 2014, bestått av;

#### **Ordinarie ledamöter:**

Sune Johansson, Ordförande  
Peter Johansson, Kassör  
Camilla Wiklund, Sekreterare  
Birgitta Wesling

Suppleanter har varit Peter Nilsson och Mattias Roslin.

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande föreningsstämma är Sune Johansson, Birgitta Wesling, Peter Nilsson och Mattias Roslin.

#### **Revisorer:**

Per-Olof Hedvåg, Adeco revision  
Mats Lehtpalo, Adeco revision, (revisorssuppleant)  
Kenneth West, (internrevisor)

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt haft 17 protokollförda sammanträden samt 3 ej protokollförda arbetsmöten.

### **Föreningens fastighet**

Fastigheten förvärvades 1984. Föreningens byggnad uppfördes 1985 (tillika värdeår) och inrymmer 120 radhus samtliga upplåtna med bostadsrätt. Total uppvärmd bostadsyta är 16.824 kvm. Föreningen upplåter inga lägenheter, lokaler eller garage med hyresrätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad.

### **Förvaltning**

Den tekniska förvaltningen sköts av föreningen själv och vid behov anlitas extern kompetens. För skötsel av de gemensamma markytorna genomförs en städhelg på våren och en på hösten.

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av H.A. Redovisning & Förvaltning AB och av Tirfing AB

Föreningen har under året bytt ut en lekställning och en sandlåda i Block 1. Man har också fällt ett antal träd vid fotbollsplanen samt mellan några av föreningens hus.

### Ekonomi

Föreningen har en stabil ekonomi med en god likviditet. Styrelsen föreslår för stämman att avsättning till fond för yttre underhåll skall göras med 400.000 kr. Fond till yttre underhåll kommer därefter att uppgå till 4.554.615 kr.

Föreningen har en uppdaterad underhållsplan vilket är styrelsens verktyg för att planera underhållet på lång sikt. Under 2014 höjde föreningen årsavgiften med 5% för att säkerställa att kapital finns för det planerade underhållet i enlighet med underhållsplanen.

Ingen justering av avgiften är planerad för 2015.

### Medlemsinformation

Inga väsentliga förändringar i medlemsantalet har skett under året. Fem lägenheter har överlåtits under året till ett genomsnittligt pris av 22.372 kr /kvm. Föreningen välkomnar nya medlemmar i lägenheterna 78, 82, 96 samt 108.

En ytterligare medlemslägenhet har inbetalat beslutad insatsökning, nu har 117 av 120 lägenheter betalt. En lägenhet har under året hyrts ut i andra hand.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Nettoomsättning	5 221	5 089	4 908	5 002
Resultat efter finansiella poster	471	290	-1 120	-600
Soliditet (%)	59	57	57	56
Kassalikviditet (%)	83	38	27	89

För definitioner av nyckeltal, se Redovisningsprinciper.

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 354 519
årets vinst	470 829
	<b>1 825 348</b>
disponeras så att	
avsättes till fond för yttre underhåll	400 000
i ny räkning överföres	1 425 348
	<b>1 825 348</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-01-01 -2014-12-31</b>	<b>2013-01-01 -2013-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		5 221 068	5 089 149
Övriga rörelseintäkter		11 951	250 000
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>5 233 019</b>	<b>5 339 149</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	1		
	2	-2 523 429	-2 435 228
Övriga externa kostnader	3	-309 772	-396 052
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-911 673	-910 656
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 744 874</b>	<b>-3 741 936</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 488 145</b>	<b>1 597 213</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 229	650
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 018 545	-1 307 952
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 017 316</b>	<b>-1 307 302</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>470 829</b>	<b>289 911</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>470 829</b>	<b>289 911</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>470 829</b>	<b>289 911</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	80 249 526	80 976 820
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	49 712	55 802
Inventarier, verktyg och installationer	6	1 661 619	1 839 908
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>81 960 857</b>	<b>82 872 530</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	5 000	5 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>81 965 857</b>	<b>82 877 530</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		16	3 594
Övriga fordringar		1 621	12 643
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		321 824	394 156
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>323 461</b>	<b>410 393</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		1 012 307	486 949
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 012 307</b>	<b>486 949</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 335 768</b>	<b>897 342</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>83 301 625</b>	<b>83 774 872</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
----------------------	------------	-------------------	-------------------

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

<b>Eget kapital</b>	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 328 000	5 328 000
Inbetalda insatshöjningar		37 463 980	37 099 037
Fond för yttre underhåll		4 154 615	3 865 615
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>46 946 595</b>	<b>46 292 652</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 354 519	1 353 608
Årets resultat		470 829	289 911
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 825 348</b>	<b>1 643 519</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>48 771 943</b>	<b>47 936 171</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	32 928 201	33 458 554
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>32 928 201</b>	<b>33 458 554</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		800 000	1 268 628
Leverantörsskulder		53 965	130 431
Skatteskulder		60 291	103 379
Övriga skulder		13 950	20 266
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		673 275	857 443
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 601 481</b>	<b>2 380 147</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>83 301 625</b>	<b>83 774 872</b>

**STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER**

**Ställda säkerheter**

*Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar*

Fastighetsinteckningar		71 161 000	71 161 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>71 161 000</b>	<b>71 161 000</b>

<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga
----------------------------	--	------	------

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader, byggnadstillbehör och markanläggningar	20-100 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10 år
Inventarier, verktyg och installationer	20 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder.

## Noter

### Not 1 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inga anställda.

### Not 2 Fastighetskostnader

	2014	2013
<b>Driftskostnader</b>		
Snöröjning	0	15 550
Traktorkostnader	199 258	181 470
Sotning	0	50 438
Energikostnader	121 446	157 470
Vatten	252 226	251 001
Sophämtning	186 603	156 209
Fastighetsförsäkring	159 901	157 265
Kabel-TV	134 643	130 101
Kommunal fastighetsavgift	853 440	849 000
Övrigt	25 477	620
	<b>1 932 994</b>	<b>1 949 124</b>
<b>Reparationer och underhåll</b>		
Soprum	1 623	2 293
Fritidslokal	2 392	31 914
Värmeanläggning	63 090	117 589
Fasader	80 917	51 442
Tak	61 005	0
Gården	283 846	148 341
Garage och p-platser	9 415	66 087
Skador	17 839	59 758
VVS/el installationer	29 844	6 525
Övrigt	40 464	2 155
	<b>590 435</b>	<b>486 104</b>
	<b>2 523 429</b>	<b>2 435 228</b>



**Not 3 Övriga externa kostnader**

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>Övriga administrativa kostnader</b>		
Revisionskostnader	22 813	24 313
Ekonomisk förvaltning	60 155	57 474
Kontor och datakostnader	4 532	5 402
Föreningsavgifter	8 610	6 853
Övriga kostnader administration	16 971	44 570
	<b>113 081</b>	<b>138 612</b>
<b>Arvoden och övriga styrelsekostnader</b>		
Arvode styrelse	111 000	110 000
Arvode blockledare	12 500	13 250
Arvode snöröjning	9 750	16 200
Arvode gårdsarbetare	27 150	61 550
Arvode övriga	6 600	6 000
Förändring upplupna arvoden/upplupna arbetsgivaravgifter	-17 981	-489
Arbetsgivaravgifter	40 407	50 764
Övriga styrelsekostnader	7 265	0
	<b>196 691</b>	<b>257 275</b>
	<b>309 772</b>	<b>395 887</b>

**Not 4 Byggnader och mark**

	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	103 539 879	103 539 879
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>103 539 879</b>	<b>103 539 879</b>
Ingående avskrivningar	-22 563 059	-21 835 765
Årets avskrivningar	-727 294	-727 294
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-23 290 353</b>	<b>-22 563 059</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>80 249 526</b>	<b>80 976 820</b>
Taxeringsvärden byggnader	93 923 000	93 923 000
Taxeringsvärden mark	66 000 000	66 000 000
	<b>159 923 000</b>	<b>159 923 000</b>

**Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	60 875	638 125
Inköp	0	60 875
Försäljningar/utrangeringar	0	-638 125
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>60 875</b>	<b>60 875</b>
Ingående avskrivningar	-5 073	-638 125
Försäljningar/utrangeringar	0	638 125
Årets avskrivningar	-6 090	-5 073
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-11 163</b>	<b>-5 073</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>49 712</b>	<b>55 802</b>

**Not 6 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	3 565 788	3 565 788
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 565 788</b>	<b>3 565 788</b>
Ingående avskrivningar	-1 725 880	-1 547 591
Årets avskrivningar	-178 289	-178 289
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 904 169</b>	<b>-1 725 880</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 661 619</b>	<b>1 839 908</b>

**Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	5 000	5 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 000</b>	<b>5 000</b>

Insats i SBC.

### Not 8 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Insats- höjning	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 328 000	37 099 037	3 865 615	1 353 608	289 911
Ökning av insatskapital		364 943			
Disposition av föregående års resultat:			289 000	911	-289 911
Årets resultat					470 829
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>5 328 000</b>	<b>37 463 980</b>	<b>4 154 615</b>	<b>1 354 519</b>	<b>470 829</b>

### Not 9 Långfristiga skulder

	2014-12-31	2013-12-31
<b>Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen</b>		
Fastighetslån	3 200 000	5 074 512
	<b>3 200 000</b>	<b>5 074 512</b>
<b>Förfaller senare än fem år efter balansdagen</b>		
Fastighetslån	29 728 201	28 384 042
	<b>29 728 201</b>	<b>28 384 042</b>

Föreningen har en årlig amortering på ca 800 tkr (f.år 1269 tkr). Amorteringen klassificeras som kortfristig skuld i årsredovisningen.

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens fastighetslån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Nordea	2,83%	2016-03-16	7 150 000	7 350 000
Nordea	3,90%	2016-08-17	8 486 150	8 686 150
Nordea	1,274%	2015-02-12	10 617 767	0
SBAB	3,34%	2015-05-12	7 474 284	7 946 929
SBAB (omlagt till Nordea)			0	10 744 103
			<b>33 728 201</b>	<b>34 727 182</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			800 000	1 268 628

Ställda säkerheter för ovanstående lån. Fastighetsinteckningar 71.161.000 kr (f.år 71.161.000 kr).

**Not 11 Bokslutsrapport**

För denna årsredovisning har en bokslutsrapport upprättats av:

Hans Andersson, H.A. Redovisning & Förvaltning AB, som är auktoriserad redovisningskonsult genom medlemskap i Sveriges Redovisningskonsulters Förbund, SRF.

Huddinge den 20 april 2015



Sune Johansson  
Ordförande



Peter Johansson



Camilla Wiklund



Birgitta Westling

Vår revisionsberättelse har lämnats den 22 april 2015



Per-Olof Hedvåg  
Auktoriserad revisor



Kenneth West  
Revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ekvecklaren för år 2014.

#### *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 2014 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 av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Ekvecklaren för år 2014.

#### ***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.

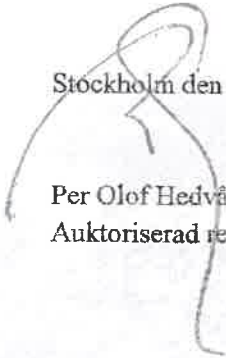
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

Stockholm den 22 april 2015

  
Per Olof Hedvåg  
Auktoriserad revisor FAR SRS

