

Styrelsen för Brf Ekvecklaren lämnar följande årsredovisning för verksamheten under räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.

## **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 Sune Johansson och Birgitta Westling 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 10 maj 2012.

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt haft 16 protokollförda sammanträden och 4 ej protokollförda arbetsmöten.

Av föreningens 120 medlemslägenheter har under året 7 överlåtits.

Föreningen upplåter inga lägenheter, lokaler eller garage med hyresrätt. Två lägenheter har under året upplåtits i andra hand. Styrelsen har handlagt 27 pantsättningsärenden vid medlemmars belåning av bostadsrätten.

### **Förvaltning**

Förvaltningen sköts i egen regi med stöd av H.A. Redovisning & Förvaltning AB och av Tirfing AB.

### **Fastigheten**

Föreningen är lagfaren ägare av fastigheten Ekvecklaren 14.

Ove Låås AB har under räkenskapsåret anlagt 8 st nya p-platser vid fotbollsplanens östra kortsida och försett staketet med skivor som skydd mot grusstänk från fotbollsplanen.

CC-el har monterat elkabel i garagens häng- och stuprännor.

Spännbalkskonsult AB har anlagt nya golv i tvåvåningsgaragen.

Utemiljö AB har utfört besiktning av lekplatserna.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret.

*ih*

## Flerårsöversikt

		2012	2011	2010	2009	2008
Nettoomsättning	tkr	4 908	5 002	4 796	6 228	7 625
Resultat efter finansiella poster	tkr	-1 120	-600	-10	558	-116
Fond för yttre underhåll	tkr	4 166	3 966	3 767	3 567	3 369
Balansomslutning	tkr	84 285	86 385	88 092	89 150	89 295
Soliditet	%	57	56	56	55	13
Kassalikviditet	%	27	89	124	178	103

## 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	2 173 379
Lyft från underhållsfond	1 200 000
Årets resultat	<u>-1 119 770</u>
	2 253 609

### disponeras på följande sätt:

Avsättning till underhållsfond	900 000
Överföring till balanserat resultat	<u>1 353 609</u>
	2 253 609

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

*M*

## RESULTATRÄKNING

	Not	2012-01-01 - 2012-12-31	2011-01-01 - 2011-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	1	4 907 762	5 002 377
		<b>4 907 762</b>	<b>5 002 377</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 200 010	-1 182 379
Reparationer och underhåll	2	-1 777 418	-1 346 646
Kommunal fastighetsavgift		-819 000	-750 043
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	4	-896 494	-991 759
		<b>-4 692 922</b>	<b>-4 270 827</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>214 840</b>	<b>731 550</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20 723	31 668
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 355 333	-1 363 525
		<b>-1 334 610</b>	<b>-1 331 857</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 119 770</b>	<b>-600 307</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 119 770</b>	<b>-600 307</b>

W

## BALANSRÄKNING

	Not	2012-12-31	2011-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>	5		
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>	8		
Byggnader och mark	6	81 513 595	82 231 340
Parkeringsplatser	7	190 519	0
Värmepumpar	9	2 018 197	2 196 486
		<hr/>	<hr/>
		83 722 311	84 427 826
 <u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Insats i SBC		5 000	5 000
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>83 727 311</b>	<b>84 432 826</b>
 <b>Omsättningstillgångar</b>	5		
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga fordringar		168	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	110 663	94 782
		<hr/>	<hr/>
		110 831	94 782
 Kassa och bank		447 354	1 857 246
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>558 185</b>	<b>1 952 028</b>
 <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<hr/> <b>84 285 496</b>	<hr/> <b>86 384 854</b>

u

## BALANSRÄKNING

	Not	2012-12-31	2011-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	11		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Inbetalda insatser		5 328 000	5 328 000
Kapitaltillskott		37 099 037	36 706 832
Fond för yttre underhåll		4 165 615	3 966 145
Summa bundet eget kapital		46 592 652	46 000 977
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		2 173 379	2 973 156
Årets resultat		-1 119 770	-600 307
Summa fritt eget kapital		1 053 609	2 372 849
<b>Summa eget kapital</b>		<b>47 646 261</b>	<b>48 373 826</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	5,12		
Fastighetslån		34 541 433	35 812 596
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>34 541 433</b>	<b>35 812 596</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>	5		
Fastighetslån		1 212 000	1 120 000
Leverantörsskulder		99 612	354 969
Skatteskulder		70 703	18 996
Övriga skulder		113 632	104 219
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	601 855	600 248
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 097 802</b>	<b>2 198 432</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>84 285 496</b>	<b>86 384 854</b>

## STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER

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

M

## BALANSRÄKNING

	Not	2012-12-31	2011-12-31
<b>KASSAFLÖDESANALYS</b>			
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Årsavgifter		4 772 100	4 683 135
Övriga intäkter		135 662	319 242
Fastighetens kostnader		-4 692 922	-4 270 827
Netto ränteintäkt/räntekostnader		-1 334 610	-1 331 857
Resultat efter finansiella poster		-1 119 770	-600 307
<b>Poster som inte påverkar kassaflödet</b>			
Avskrivningar (påverkar aldrig kassan)		896 494	991 759
Summa poster som inte påverkar kassan		896 494	991 759
<b>Förändring av rörelsekapital</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-16 049	102 092
Förändring av kortfristiga skulder		-100 630	48 385
Förändring av rörelsekapital netto		-116 679	150 477
<b>Investeringar (ej bokförda över resultatet)</b>			
Investeringar i byggnaden		-190 979	0
Summa investeringar		-190 979	0
<b>Finansiering</b>			
Amortering av långfristiga skulder		-1 271 163	-1 154 949
Kapitaltillskott		392 205	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-878 958	-1 154 949
		-1 409 892	-613 020
<b>Förändring av likvida medel</b>			
Årets förändring i kassan enligt ovan		-1 409 892	-613 020
Likvida medel vid årets början		1 857 246	2 470 266
Likvida medel vid årets slut		447 354	1 857 246

M

## 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

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Årsavgifter	4 772 100	4 683 135
Bilplatser	133 391	111 750
Ytterdörrar	0	202 350
Vatten	-728	5 137
Övrigt	2 999	5
	<hr/> 4 907 762	<hr/> 5 002 377

### 2 Reparationer och underhåll

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Soprum	3 392	4 692
Fritidslokal	0	913
Värmeanläggning	91 667	59 791
Fasad	41 648	284 649
Gården	150 798	128 242
Garage och p-platser	1 422 527	62 733
Skador	21 156	42 126
Fönster	0	573 100
Stamspolning/VVS	7 600	190 400
Tak	36 631	0
Övrigt	1 999	0
<i>M</i>	<hr/> 1 777 418	<hr/> 1 346 646

### **3 Driftskostnader**

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Sophämtning	155 435	148 431
Snöröjning	41 857	26 513
Trädgårdskötsel	0	12 601
Fastighetsförsäkringspremie	153 908	152 490
Energikostnader	155 047	147 989
Vatten	237 142	253 336
Förbrukningsmaterial	7 620	2 945
Traktorkostnader	11 839	2 628
Kontorskostnader och telefon	465	0
Kabel-TV	125 499	91 938
Datakostnader	4 514	30 080
Revisionsarvoden	24 088	21 313
Administration	26 061	37 730
Avgift till organisation	7 240	7 240
Redovisningstjänster	22 335	44 283
Bankkostnader	3 598	4 510
Diverse övriga kostnader	8 338	6 800
Styrelsearvoden	107 000	107 000
Upplupna arvoden, förändring	19 200	0
Arvode blockledare	14 450	15 500
Arvode snöröjning	29 100	21 750
Löner övriga	7 350	12 900
Lagstadgade sociala avgifter	35 231	34 402
Upplupna sociala kostnader på upplupna arvoden	2 693	0
Bilersättningar	0	0
	<u>1 200 010</u>	<u>1 182 379</u>

### **4 Avskrivningar**

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden.

Tillämpade avskrivningstider:

<b>Materiella anläggningstillgångar</b>	<b>Procent</b>
Byggnader	1 %
Investering i byggnaden (garageportar)	5 %
Inventarier	10 %
Värmepumpar	5 %
Parkeringsplatser	5 %

*M*



### **5 Lång- och kortfristiga balansposter**

<b>Långfristiga balansposter</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
Anläggningstillgångar	83 727 311	84 432 826
Långfristiga skulder	<u>-35 541 433</u>	<u>-35 812 596</u>
Netto långfristiga balansposter	48 185 878	48 620 230
<b>Kortfristiga balansposter</b>		
Omsättningstillgångar	558 185	1 952 028
Kortfristiga skulder	<u>-2 097 802</u>	<u>-2 198 432</u>
Netto kortfristiga balansposter	-1 539 617	-246 404

### **6 Byggnader och mark**

<b>Anskaffningsvärden byggnad</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	67 546 900	67 546 900
Inköp	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärde	67 546 900	67 546 900
<b>Avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-21 117 560	-20 399 815
Årets avskrivningar	<u>-717 745</u>	<u>-717 745</u>
Utgående avskrivningar	-21 835 305	-21 117 560
<b>Anskaffningsvärde mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	<u>35 802 000</u>	<u>35 802 000</u>
Utgående anskaffningsvärde	35 802 000	35 802 000
Utgående redovisat värde	81 513 595	82 231 340
<b>Taxeringsvärden</b>		
Byggnad	93 923 000	52 422 000
Mark	<u>66 000 000</u>	<u>51 000 000</u>
	159 923 000	103 422 000

### **7 Parkeringsplatser**

<b>Anskaffningsvärden</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Inköp	<u>190 979</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärde	190 979	0
<b>Avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	<u>-460</u>	<u>0</u>
Utgående avskrivningar	-460	0
Utgående redovisat värde	190 519	0

W

### **8 Maskiner och Inventarier**

	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>Anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde fordon	638 125	638 125
Utgående anskaffningsvärde	638 125	638 125
<b>Avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-638 125	-542 400
Årets avskrivningar	0	-95 725
Utgående avskrivningar	-638 125	-638 125
Utgående redovisat värde fordon	0	0

### **9 Värmepumpar**

	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>Anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	3 565 788	3 565 788
Utgående anskaffningsvärde	3 565 788	3 565 788
<b>Avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-1 369 302	-1 191 013
Årets avskrivningar	-178 289	-178 289
Utgående avskrivningar	-1 547 591	-1 369 302
Utgående redovisat värde	2 018 197	2 196 486

### **10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	46 319	30 438
Förutbetald försäkringspremie	64 344	64 344
	110 663	94 782

### **11 Förändring av eget kapital**

	<b>Insats/tillskott</b>	<b>Fond yttre UH</b>	<b>Bal resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Ingående belopp	42 034 832	3 966 145	2 973 156	-600 307
Kapitaltillskott	392 205			
Disp. enl stämmobeslut		199 470	-799 777	600 307
Årets resultat				-1 119 770
Belopp vid årets utgång	42 427 037	4 165 615	2 173 379	-1 119 770

*M*

## 12 Långfristiga skulder

<b>Skuld som ska betalas senare än fem år efter balansdagen</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
Fastighetslån	<u>29 693 433</u>	<u>31 332 596</u>
	29 693 433	31 332 596
<b>som ska betalas mellan ett och fem år efter balansdagen</b>		
Fastighetslån	<u>4 848 000</u>	<u>4 480 000</u>
	4 848 000	4 480 000

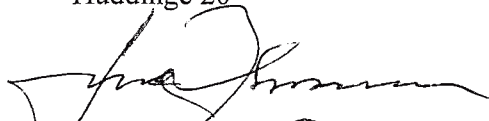
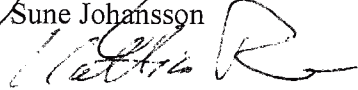
<b>Specifikation lån</b>	<b>Bundet t.o.m.</b>	<b>Räntesats (%)</b>	<b>Amortering/år</b>	<b>Utg skuld</b>
Fastighetslån Nordea	Rörligt ränta	3,90%	200 000	8 886 150
Fastighetslån Nordea	2013-05-15	2,85%	200 000	7 550 000
Fastighetslån SBAB	2015-05-12	3,34%	342 000	8 208 848
Fastighetslån SBAB	2011-04-13	4,42%	<u>470 000</u>	<u>11 108 435</u>
			1 212 000	35 753 433


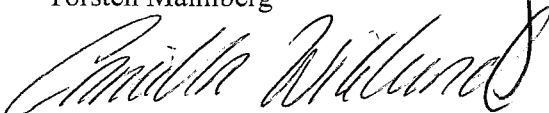
<b>Ställda säkerheter för ovanstående skulder</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	<u>71 161 000</u>	<u>71 161 000</u>
	71 161 000	71 161 000

## 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
Upplupna arvoden	141 700	124 705
Beräknade uppl lagstadgade sociala avg	31 425	28 732
Upplupna utgiftsräntor	19 492	20 004
Förutbetalda avgifter avseende 2010	345 571	374 020
Upplupna kostnader el	22 142	16 487
Avsättning för revision och bokslut	30 000	30 000
Övriga upplupna kostnader	<u>11 525</u>	<u>6 300</u>
<i>M</i>	601 855	600 248

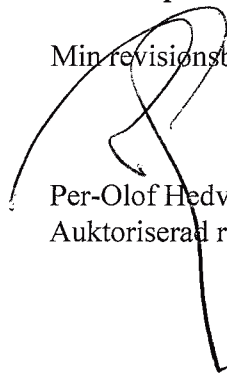
Huddinge 20 - -

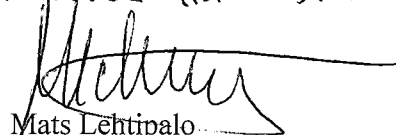
  
Sune Johansson  
  
Mattias Roslin  
~~Björn Westling~~

  
Torsten Malmberg  
  
Camilla Wiklund

### Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har avgivits 2013-04-26. Den avviker från standard-  
utformningen.

  
Per-Olof Hedvåg  
Auktoriserad revisor

  
Mats Lehtipalo  
Godkänd revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ekvecklaren 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*

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 2012 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.

*LM*



## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Ekvecklaren 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***

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 revisionssed 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.

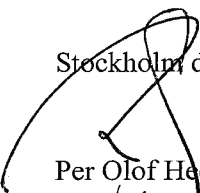
### ***Uttalanden***

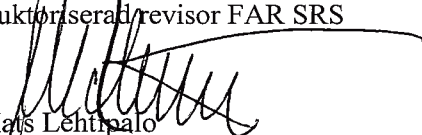
Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### **Anmärkning**

Föreningen har vid ett flertal tillfällen redovisat och betalt sociala avgifter och källskatter försent.

Stockholm, den 26 april 2013

  
Per Olof Hedvåg  
Auktoriserad revisor FAR SRS

  
Mats Lehtipalo  
Godkänd revisor FAR SRS