

Org Nr: 769610-0531

# Styrelsen för Brf Ekudden

Org.nr: 769610-0531

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2012-07-01 - 2013-06-30

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

<b>Flerårsjämförelse</b>	<b>2012/2013</b>	<b>2011/2012</b>	<b>2010/2011</b>
Nettomomsättning	10 860 747	10 802 146	10 831 010
Rörelseresultat	3 972 710	3 983 299	4 454 908
Resultat efter finansiella poster	-408 007	54 915	660 328
Balansomslutning	398 107 523	378 310 182	368 016 435

### **Styrelsen har utgjorts av:**

Michel Vis, ledamot och ordförande

Josefine Waldoff, ledamot

Tore Svensson, ledamot och sekreterare avgick i juni 2013

Helena Wiklund, ledamot

Jenny Järnland, ledamot och kassör

Jane Mottet-Age, ledamot

Maria Campbell, suppleant

Matilda Sigfridsson, suppleant

Johan Blom, suppleant

Satu Valkama, ledamot avgick i april 2013

Styrelsen har sedan förra årstämman haft 13 kontrollförda möten.

### **Revisor;**

Auktoriserad revisor Börje Kraft, Add & Subtract AB

### **Valberedning:**

Ann-Charlotte Thörnberg, Johan Wikrén och Karolina Lindström

### **Bostadsrättföreningen:**

Brf Ekudden bildades 2003 och är belägen på Ekuddsvägen 3-23 i Nacka. Föreningens fastigheter förvärvades genom ombildning 2010.

### **Förvaltning:**

Föreningstämma hölls den 20 november 2012. Extra föreningsstämma har hållits den 6 maj 2013 där beslut om fönsterbyte togs.

Både fastighetsförvaltningen och den ekonomiska förvaltningen sköts av HSB.

### **Verksamheten:**

Föreningen upplåter 184 bostadslägenheter varav 145 bostadsrätter och 39 hyreslägenheter.

Föreningen upplåter även 4 hyreslokaler och 4 antennplatser.

En ombildning har skett, en hyreslägenhet såldes i föreningens regi under våren 2013 till priset 2 560 000 kr. Ytterligare tre hyreslägenheter finns till försäljning under hösten.

**Fastigheten:**

Fastigheterna byggdes under 1963-1965. Arkitekten var Sture Frölén, känd för 1930-talets elegant utformade bostadshus i funktionalistisk stil i Stockholm. Fastigheten är fullvärdes försäkrad hos Trygg Hansa. Som tilläggförsäkring finns även en ansvarsförsäkring för styrelsen.

**Ombyggnad och underhåll:**

Stambytet som pågått sedan januari 2012 och har nu slutförts. Projektet har följt den ekonomiska och tidsmässiga planen.

Samtliga fönster kommer att bytas under hösten/vintern 2013/2014.

Vidare så beräknas dränering av låghuset påbörjas under hösten 2013.

**Framtida projekt:**

I samband med att det grävs för att utföra dräneringen kommer kärl grävas ner för den nya sopherteringen. Sopherteringen kommer framöver att hanteras via nedgrävda kärl och matavfallsortering kommer införas. En översyn och ombyggnad av ventilationen i hela fastigheten är planerad till efter fönsterbytet, därutöver kommer fasadrenovering samt tilläggsisolering av höghuset att göras. Portarna kommer att renoveras i hela fastigheten och trapphusen ska målas. Det finns också ett behov av takrenovering.

Stämman har kvar att ta ställning till:

Balanserat resultat	544 904
Årets resultat	-408 007
	<hr/>
	136 897

Styrelsen föreslår följande disposition:

Överföring till yttre underhållsfond	0
I ny räkning överförs	136 897
	<hr/>
	136 897

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

**Brf Ekudden**

		<b>2012-07-01</b>	<b>2011-07-01</b>
<b>Resultaträkning</b>		<b>2013-06-30</b>	<b>2012-06-30</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>10 860 747</b>	<b>10 802 146</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-5 389 844	-5 225 086
Planerat underhåll		-58 120	-125 168
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-235 530	-264 050
Avskrivningar	Not 3	-1 204 543	-1 204 543
Summa fastighetskostnader		<u>-6 888 037</u>	<u>-6 818 847</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 972 710</b>	<b>3 983 299</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteutgifter och liknande resultatposter	Not 4	105 667	101 118
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-4 486 384	-4 029 502
Summa finansiella poster		<u>-4 380 717</u>	<u>-3 928 384</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-408 007</b>	<b>54 915</b>

**Brf Ekudden****Balansräkning****2013-06-30****2012-06-30****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader	Not 6	236 993 910	238 198 453
Mark och markanläggningar	Not 7	119 553 427	119 553 427
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 8	37 899 547	15 990 706
		<u>394 446 884</u>	<u>373 742 586</u>

Summa anläggningstillgångar

394 446 884373 742 586**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		7 553	8 268
Avräkningskonto HSB Stockholm		40 538	1 243 046
Övriga fordringar	Not 9	42 478	252 608
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	390 005	377 292
		<u>480 574</u>	<u>1 881 213</u>
Kassa och bank	Not 11	3 180 064	2 686 382

Summa omsättningstillgångar

3 660 6394 567 596**Summa tillgångar****398 107 523****378 310 182**

**Brf Ekudden****Balansräkning****2013-06-30****2012-06-30****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 12

*Bundet eget kapital*

Insatser

219 642 465 218 143 559

Upplåtelseavgifter

37 465 384 36 404 290

Underhållsfond

426 867 570 250

257 534 716 255 118 099*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

544 904 346 606

Årets resultat

-408 007 54 915

136 897 401 521

Summa eget kapital

257 671 613 255 519 620**Skulder**

Skulder till kreditinstitut

Not 13 138 570 725 117 150 000

Leverantörsskulder

542 369 4 101 911

Skatteskulder

4 072 264 050

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 14 1 318 744 1 274 601

Summa skulder

140 435 910 122 790 562**Summa eget kapital och skulder****398 107 523 378 310 182****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

160 500 000 160 500 000

**Ansvarsförbindelser***Inga**Inga*

**Brf Ekudden**

	<b>2012-07-01</b>	<b>2011-07-01</b>
<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2013-06-30</b>	<b>2012-06-30</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-408 007	54 915
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 204 543	1 204 543
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>796 536</u>	<u>1 259 458</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	198 132	-344 606
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-3 775 377</u>	<u>3 538 832</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	-2 780 710	4 453 684
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	<u>-21 908 841</u>	<u>-15 763 665</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-21 908 841	-15 763 665
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	21 420 725	4 650 000
Inbetalda insatser	<u>2 560 000</u>	<u>2 050 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	23 980 725	6 700 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-708 826</b>	<b>-4 609 981</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 929 428</b>	<b>8 539 409</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 220 602</b>	<b>3 929 428</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfrista placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

**Brf Ekudden****Redovisningsprinciper m.m.**

Belopp anges i kronor om inget annat anges.  
Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.  
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.  
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Avskrivning på byggnader**

Avskrivning sker enligt en rak avskrivningsplan med 0,5% årligen och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd.

**Avskrivning på inventarier**

Föreningen har inga inventarier.

**Fond för yttre underhåll**

Till fonden för yttre underhåll avsätts årligen minst 0,3% av taxeringsvärdet för föreningens fastighet.

**Inkomstskatt och underskottsavdrag**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 %. Från och med 1 januari 2013 är skatten 22 %.

**Övriga bokslutskommentarer**

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2012-07-01 2013-06-30	2011-07-01 2012-06-30
<b>Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>		
Arvoden styrelse	176 000	171 198
Sociala kostnader	55 299	50 190
Pensionskostnader och förpliktelser	0	1 168
	<u>231 299</u>	<u>222 555</u>
<b>Totalt</b>	<b><u>231 299</u></b>	<b><u>222 555</u></b>

*Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.*



**Brf Ekudden**

<b>Noter</b>	<b>2012-07-01</b>	<b>2011-07-01</b>
	<b>2013-06-30</b>	<b>2012-06-30</b>
<b>Not 1      Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	7 436 373	7 309 394
Hyror	3 647 657	3 437 822
Övriga intäkter	35 501	154 690
Bruttoomsättning	<u>11 119 531</u>	<u>10 901 906</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-258 784	-99 712
Hyresförluster	0	-48
	<b>10 860 747</b>	<b>10 802 146</b>
<b>Not 2      Drift</b>		
Personalkostnader	231 299	222 555
Fastighetskötsel och lokalvård	455 426	196 281
Reparationer	615 465	793 458
El	545 238	523 372
Uppvärmning	1 885 746	1 787 774
Vatten	667 156	602 513
Sophämtning	142 989	149 382
Fastighetsförsäkring	111 005	102 436
Kabel-TV	45 132	44 520
Övriga avgifter	3 000	0
Förvaltningsarvoden	461 749	493 113
Övriga driftskostnader	225 639	309 682
	<u>5 389 844</u>	<u>5 225 086</u>
<b>Not 3      Avskrivningar</b>		
Byggnader	1 204 543	1 204 543
	<u>1 204 543</u>	<u>1 204 543</u>
<b>Not 4      Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	4 205	1 903
Ränteintäkter skattekonto	250	158
Övriga ränteintäkter	101 212	99 057
	<u>105 667</u>	<u>101 118</u>
<b>Not 5      Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	4 019 647	3 991 122
Övriga räntekostnader	466 737	38 380
	<u>4 486 384</u>	<u>4 029 502</u>

**Brf Ekudden**

Noter	2013-06-30	2012-06-30
<b>Not 6 Byggnader och ombyggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	240 908 675	240 908 675
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	240 908 675	240 908 675
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 710 222	-1 505 679
Årets avskrivningar	-1 204 543	-1 204 543
Utgående avskrivningar	-3 914 765	-2 710 222
Bokfört värde	<b>236 993 910</b>	<b>238 198 453</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	92 918 000	92 918 000
Mark	49 371 000	49 371 000
	<u>142 289 000</u>	<u>142 289 000</u>
<b>Not 7 Mark och markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde mark	119 553 427	119 553 427
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	119 553 427	119 553 427
<b>Bokfört värde</b>	<b>119 553 427</b>	<b>119 553 427</b>
<b>Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	15 990 706	227 041
Årets investeringar	21 908 841	15 763 665
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>37 899 547</b>	<b>15 990 706</b>
<b>Not 9 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	42 478	252 608
	<b>42 478</b>	<b>252 608</b>
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Fastighetsskatt	126 229	126 229
Fastighetsförsäkringar	89 311	81 251
Kabel-TV	11 303	11 263
Förvaltning HSB Stockholm	161 346	156 657
Upplupna intäkter	1 816	1 892
	<b>390 005</b>	<b>377 292</b>

**Brf Ekudden**

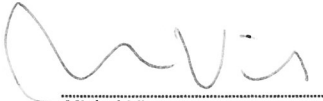
Noter		2013-06-30	2012-06-30		
<b>Not 11 Kassa och bank</b>					
Swedbank		8 214	8 078		
Swedbank		2 832 485	49 155		
Swedbank		339 366	2 629 149		
		<b>3 180 064</b>	<b>2 686 382</b>		
<b>Not 12 Förändring av eget kapital</b>					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	218 143 559	36 404 290	570 250	346 606	54 915
Resultatdisp enl. stämmobeslut			-143 383	198 298	-54 915
Försäljning lägenheter	1 498 906	1 061 094	0	0	0
Årets resultat					-408 007
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>219 642 465</b>	<b>37 465 384</b>	<b>426 867</b>	<b>544 904</b>	<b>-408 007</b>
<b>Not 13 Skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Ränteändr. dag	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	20994878	2,90%	Rörligt	22 500 000	0
SBAB	20997486	2,83%	Rörligt	22 491 225	35 802
SBAB	20997532	3,56%	2014-03-06	22 500 000	0
SBAB	20997540	3,92%	2015-03-12	22 500 000	0
SBAB	20997567	4,45%	2017-03-09	22 500 000	0
				<b>112 491 225</b>	<b>35 802</b>
Bygglån SBAB				<b>26 079 500</b>	
				<b>138 570 725</b>	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					138 534 923
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					138 391 715
<b>Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Upplupna räntekostnader				6 616	11 550
Förutbetalda hyror och avgifter				810 834	810 573
Städ				9 000	0
El				75 959	81 736
Fjärrvärme				49 565	60 567
Revision				30 594	30 000
Styrelsearvode inklusive soc. avg.				237 608	224 991
Underhåll				16 893	0
Konsultkostnad				16 106	0
TH Konsult				0	28 031
Svanströms El & VVS AB				58 120	0
Övriga upplupna kostnader				7 449	27 153
				<b>1 318 744</b>	<b>1 274 601</b>

**Brf Ekudden**

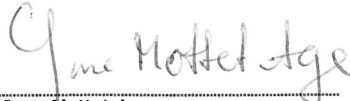
**Noter**

**2013-06-30 2012-06-30**

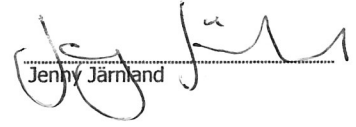
Stockholm, den 23/6-2013



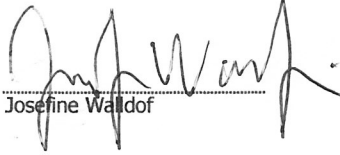
Michel Vis



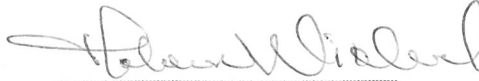
Jane Mottet Age



Jenny Järnand

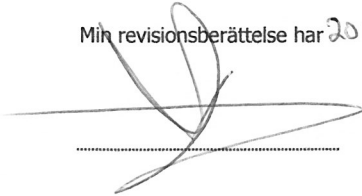


Josefine Waldorf



Helena Wiklund

Min revisionsberättelse har 2013-10-01 lämnats beträffande denna årsredovisning



Börje Krafft  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

---

### Till föreningsstämman i Brf Ekudden

Org.nr 769610-0531

---

### Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för i Brf Ekudden för räkenskapsåret 2012-07-01 — 2013-06-30.

#### 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 revisionsstandard 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 30 juni 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.

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

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst samt styrelsens förvaltning för i Brf Ekudden för räkenskapsåret 2012-07-01 — 2013-06-30.

### **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

### **Revisorns ansvar**

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst 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 resultat har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### **Uttalanden**

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

STOCKHOLM 2013-10-01



Börje Kräfte  
Auktoriserad revisor