

Org Nr: 769610-0531

Styrelsen för Brf Ekudden

Org.nr: 769610-0531

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2013-07-01 - 2014-06-30

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Org nr 769610-0531

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Flerårsjämförelse	2013/2014	2012/2013	2011/2012
Nettomomsättning	11 555 704	10 860 747	10 802 146
Rörelseresultat	3 606 905	3 972 710	3 983 299
Resultat efter finansiella poster	-826 374	-408 007	54 915
Balansomslutning	42 640 234	398 107 523	378 310 182

Styrelsen har utgjorts av:

Michel Vis, ledamot och ordförande

Jane Mottet-Age, ledamot och kassör avgick 31 augusti 2014

Helena Wiklud, ledamot och sekreterare

Maria Campbell, ledamot

Matilda Sigfridsson, ledamot

Johan Blom, ledamot

Anita Weijbrandt, suppleant

Elisabeth Larsson, suppleant

Styrelsen har sedan förra årstämman haft 14 protokollförda möten.

Revisor:

Add & Subtract AB, auktoriserad revisor Börje Krafft

Valberedning:

Ann-Charlotte Thörnberg, Johan Wikrén och Karolina Lindström

Bostadsrättsföreningen:

Brf Ekudden bildades 2003 och är belägen på Ekuddsvägen 3-23 i Nacka. Fastigheten förvärvades

Förvaltning:

Föreningstämma hölls den 23 oktober 2013. Extra föreningsstämma hölls den 10 mars 2014 där beslut togs om balkongräckens utformning och bakongutbyggnad i samband med fasadrenoveringen.

Både fastighetsförvaltningen och den ekonomiska förvaltningen sköts av HSB.

Verksamheten:

Föreningen upplåter 184 bostadslägenheter varav 149 bostadsrätter och 35 hyreslägenheter.

Föreningen upplåter även 4 hyreslokaler och 4 antennplatser.

Under verksamhetsåret ombildades 5 hyreslägenheter, som såldes i föreningens regi.

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:

Fasad och balkongrenovering påbörjades våren 2014 och beräknas pågå fram till hösten 2015. Samtliga fönster har byts ut under verksamhetsåret. Låghuset har dränerats längs hela gatsidan och stuprören har åtgärdats. Nya sopstationer med möjlighet att sortera matavfall har anordnats.

Framtida projekt:

Komplett renovering av ventilationssystemet i båda huskropparna.

Stämman har kvar att ta ställning till:

Balanserat resultat	136 897
Årets resultat	<u>-826 374</u>
	-689 477

Styrelsen föreslår följande disposition:

Överföring till yttre underhållsfond	0
I ny räkning överförs	<u>-689 477</u>
	-689 477

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

Brf Ekudden

Resulträkning		2013-07-01 2014-06-30	2012-07-01 2013-06-30
Nettoomsättning	Not 1	11 555 704	10 860 747
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-4 913 943	-5 389 844
Planerat underhåll		-431 250	-58 120
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-387 447	-235 530
Avskrivningar	Not 3	-2 216 159	-1 204 543
Summa fastighetskostnader		<u>-7 948 799</u>	<u>-6 888 037</u>
Rörelseresultat		3 606 905	3 972 710
Finansiella poster			
Räntetäckning och liknande resultatposter	Not 4	75 994	105 667
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-4 509 273	-4 486 384
Summa finansiella poster		<u>-4 433 279</u>	<u>-4 380 717</u>
Årets resultat		-826 374	-408 007

Brf Ekudden

Balansräkning

2014-06-30

2013-06-30

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader	Not 6	280 061 915	236 993 910
Mark och markanläggningar	Not 7	119 553 427	119 553 427
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 8	19 928 253	37 899 547
		<u>419 543 595</u>	<u>394 446 884</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>419 543 595</u>	<u>394 446 884</u>

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		6 343	7 553
Avräkningskonto HSB Stockholm		4 982 781	40 538
Övriga fordringar	Not 9	21 642	42 478
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	284 896	390 005
		<u>5 295 663</u>	<u>480 574</u>
Kassa och bank	Not 11	11 700 977	3 180 064

Summa omsättningstillgångar		<u>16 996 639</u>	<u>3 660 639</u>
-----------------------------	--	-------------------	------------------

Summa tillgångar		<u>436 540 234</u>	<u>398 107 523</u>
-------------------------	--	---------------------------	---------------------------

Brf Ekudden

Balansräkning		2014-06-30	2013-06-30
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		227 136 912	219 642 465
Upplåtelseavgifter		43 245 937	37 465 384
Underhållsfond		426 867	426 867
		<u>270 809 716</u>	<u>257 534 716</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		136 897	544 904
Årets resultat		-826 374	-408 007
		<u>-689 477</u>	<u>136 897</u>
Summa eget kapital		<u>270 120 239</u>	<u>257 671 613</u>
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	160 474 000	138 570 725
Leverantörsskulder		329 090	542 369
Skatteskulder		6 008	4 072
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	5 610 898	1 318 744
Summa skulder		<u>166 419 996</u>	<u>140 435 910</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>436 540 234</u>	<u>398 107 523</u>
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		160 500 000	160 500 000
Fastighetsinteckningar totalt uttagna		160 500 000	160 500 000
Ansvarsförbindelser		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

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 anskaffningsvärdet om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilket innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och planerat underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Avskrivning på byggnader

Avskrivning sker enligt en rak avskrivningsplan med 0,5 % årligen och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning mellan 10-50 år.

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 räntelintäkter 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 22 %.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2013-07-01	2012-07-01
	2014-06-30	2013-06-30
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden styrelse	178 000	176 000
Sociala kostnader	44 208	55 299
	<u>222 208</u>	<u>231 299</u>
Totalt	<u>222 208</u>	<u>231 299</u>
<i>Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.</i>		

Brf Ekudden

Kassaflödesanalys	2013-07-01 2014-06-30	2012-07-01 2013-06-30
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-826 374	-408 007
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 216 159	1 204 543
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 389 785</u>	<u>796 536</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	127 155	198 132
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>4 080 811</u>	<u>-3 775 377</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>5 597 751</u>	<u>-2 780 710</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-27 312 870	-21 908 841
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-27 312 870</u>	<u>-21 908 841</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	21 903 275	21 420 725
Inbetalda insatser	<u>13 275 000</u>	<u>2 560 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>35 178 275</u>	<u>23 980 725</u>
Årets kassaflöde	13 463 156	-708 826
Likvida medel vid årets början	3 220 602	3 929 428
Likvida medel vid årets slut	16 683 758	3 220 602

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

Brf Ekudden

Noter	2013-07-01 2014-06-30	2012-07-01 2013-06-30
Not 1	Nettoomsättning	
Årsavgifter	8 091 450	7 436 373
Hyror	3 626 483	3 647 657
Övriga intäkter	114 049	35 501
Bruttoomsättning	<u>11 831 982</u>	<u>11 119 531</u>
Avgifts- och hyresbortfall	<u>-276 278</u>	<u>-258 784</u>
	11 555 704	10 860 747
Not 2	Drift	
Personalkostnader	225 708	231 299
Fastighetskötsel och lokalvård	440 435	455 426
Reparationer	765 001	615 465
El	436 933	545 238
Uppvärmning	1 638 656	1 885 746
Vatten	284 112	667 156
Sophämtning	95 420	142 989
Fastighetsförsäkring	123 816	111 005
Kabel-TV	45 244	45 132
Övriga avgifter	2 318	3 000
Förvaltningsarvoden	436 968	461 749
Övriga driftskostnader	419 333	225 639
	<u>4 913 943</u>	<u>5 389 844</u>
Not 3	Avskrivningar	
Byggnader	1 204 543	1 204 543
Om- och tillbyggnad	1 011 616	0
	<u>2 216 159</u>	<u>1 204 543</u>
Not 4	Ränteläntäkter och liknande resultatposter	
Ränteläntäkter avräkningskonto HSB Stockholm	7 720	4 205
Ränteläntäkter skattekonto	202	250
Övriga ränteläntäkter	68 072	101 212
	<u>75 994</u>	<u>105 667</u>
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter	
Räntekostnader långfristiga skulder	4 314 108	4 019 647
Övriga räntekostnader	195 165	466 737
	<u>4 509 273</u>	<u>4 486 384</u>

Brf Ekudden

Noter		2014-06-30	2013-06-30			
Not 6	Byggnader och ombyggnader					
	Ingående anskaffningsvärde	240 908 675	240 908 675			
	Årets investeringar	45 284 164	0			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	286 192 839	240 908 675			
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 914 765	-2 710 222			
	Årets avskrivningar	-2 216 159	-1 204 543			
	Utgående avskrivningar	-6 130 924	-3 914 765			
	Bokfört värde	280 061 915	236 993 910			
	Taxeringsvärde					
	Byggnader	120 057 000	92 918 000			
	Mark	80 450 000	49 371 000			
		200 507 000	142 289 000			
Not 7	Mark och markanläggningar					
	Ingående anskaffningsvärde mark	119 553 427	119 553 427			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	119 553 427	119 553 427			
	Bokfört värde	119 553 427	119 553 427			
Not 8	Pågående nyanläggningar och förskott					
	Ingående anskaffningsvärde	37 899 547	15 990 706			
	Årets investeringar	-17 971 294	21 908 841			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 928 253	37 899 547			
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	21 642	42 478			
		21 642	42 478			
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Fastighetsskatt	0	126 229			
	Fastighetsförsäkringar	103 568	89 311			
	Kabel-tv	11 307	11 303			
	Förvaltning HSB Stockholm	168 688	161 346			
	Upplupna intäkter	1 333	1 816			
		284 896	390 005			
Not 11	Kassa och bank					
	Swedbank	11 700 977	3 180 064			
		11 700 977	3 180 064			
Not 12	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	219 642 465	37 465 384	426 867	544 904	-408 007
	Resultatdisp enl. stämmobeslut			0	-408 007	408 007
	Försäljning lägenheter	7 494 447	5 780 553	0	0	0
	Årets resultat					-826 374
	Belopp vid årets slut	227 136 912	43 245 937	426 867	136 897	-826 374

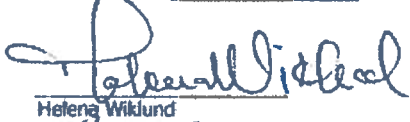
Brf Ekudden

Noter		2014-06-30	2013-06-30		
Not 13	Skulder till kreditinstitut				
			Nästa års amortering		
	Låneinstitut	Ränteaändr. dag			
	Länummer	Ränta			
			Belopp		
	SBAB	20997540	2015-03-12	22 500 000	0
	SBAB	20997567	2017-03-09	22 500 000	0
	SBAB	24165051	2014-11-28	19 000 000	0
	SBAB	24165078	2014-11-28	19 000 000	0
	Swedbank hypotek	2854551518	2015-01-26	22 500 000	0
	Swedbank hypotek	2854551682	2014-08-28	44 974 000	36 000
				150 474 000	36 000
	Bygglån			10 000 000	
				160 474 000	
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				160 438 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till				160 294 000

Not 14 **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	230 000	6 616
Förutbetalda hyror och avgifter	950 570	810 834
Upplupen fjärrvärme	60 000	49 565
Upplupen el	30 000	75 959
Upplupen revision	35 000	30 594
Upplupna arvoden	232 000	237 608
Upplupen städ	13 000	9 000
Övriga upplupna kostnader	4 060 328	98 568
	5 610 898	1 318 744

Stockholm, den 2014-10-14



Helena Wiklund



Jane Mottet Age



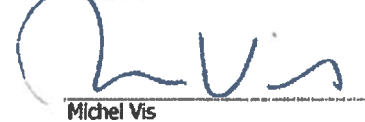
Johan Blom



Maria Campbell



Matilda Sigfridson



Michel Vis

Min revisionsberättelse har 2014-10-09 lämnats beträffande denna årsredovisning



Börje Kraft
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 2013-07-01 – 2014-06-30.

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 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 30 juni 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.

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 2013-07-01 – 2014-06-30.

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 2014-10-09



Börje Krafft
Auktoriserad revisor