

# ÅRSREDOVISNING

för

## Brf Ekensberg 4

Org.nr. 769604-6023

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
- tilläggsupplysningar	8
- underskrifter	10

## **Brf Ekensberg 4**

Org.nr. 769604-6023

### **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

#### **Styrelsen**

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2013-05-15 bestått av:

Stefan Timmerman	ordförande
Katarina Julin	sekreterare
Nima Stillerud	ledamot
Erik Andersson	ledamot
Fredrik Fridsten	ledamot

Jerry Aaltonen	suppleant
Annelie Wallin	suppleant

Övriga förtroendevalda i föreningen har varit:

Monica Blücher	valberedningen, sammankallande
Håkan Lundberg	valberedningen
Walter Soto	revisor
Anna-Lena Tapper	revisorssuppleant

#### **Fastighets och lägenhetsfördelning**

Föreningens fastighet Ekensberg 4, byggdes 1954, och är belägen i Solna kommun.

Tomtareal 3 613 kvm, total yta är 5264, bostadsytan är 4 822 kvm.

Fastigheten har numera 70 lägenheter, varav 4 lägenheter är hyresrätter.

Det finns 15 garageplatser.

#### **Lägenhetsfördelning;**

1 rum och kök 2 st  
2 rum och kök 26 st  
3 rum och kök 36 st  
5 rum och kök 4 st  
6 rum och kök 2 st

#### **Styrelsens arbete**

Styrelsen har under 2013 haft 15 protokollförda möten. Städdag arrangerades i november.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgiften med 6,5 % från 1 april. Ett nytt lån på 5 Mkr togs för att finansiera renoveringen. En extra höjning av månadsavgiften på 7 % görs för att kompensera för ökade räntekostnader och fördelas på 2013 och 2014. Normal höjning ligger på 3 % vilket innebär en höjning på 6,5 % för 2013 och 2014 för att sedan återgå till mer normal nivå.

2013 var händelserikt år där renoveringen av tak, fasad och fönster stod i fokus. Arbetet påbörjades i januari och avslutades i september. Entreprenör var Tresson AB och projektledare var Roger Peterzon från Fastighetsägarna. En färgkonsult anlätades för ta fram färgen på fasaden. Kostnaden blev något högre än planerad på grund av att vi tvingades bygga om brunnarna i trapphusen efter vattenläcka i port 14.

Renoveringen av lekplatsen gjordes under våren. Det var ett projekt som genomfördes med bostadsrättsföreningarna på Vårvägen och Sommarvägen och där vi stod för en tredjedel av kostnaden.

På årsmötet i maj klubbades en motion igenom för installation av bredband (fiber) från Bredbandsbolaget via en gruppanslutning för att få bästa pris. Installationen skedde under hösten.

Styrelsen beslutade under våren att genomföra det planerade termostatsbytet och offerter togs in. Johanssons Rör anlätades och bytet skedde under hösten. Termostatsbytet är sista delen i en plan om att få ner uppvärmningskostnaden. Vi har sen tidigare bytt värmepanna och även bytt ut kranarna på värmestammarna för få en jämnare fördelning av värmen.

## **Brf Ekensberg 4**

Org.nr. 769604-6023

Styrelsen beslutade att säga upp avtalet med Nordstaden AB på grund av att den tekniska förvaltningen och fastighetsskötsel inte har fungerat tillfredsställande. Offerter togs in och valet föll på Conzignus Hem och Fastiget AB för den ekonomiska förvaltningen samt FT Drift AB för fastighetsskötsel. Avtalen gäller från 1 januari 2014.

Behovet av dränering av baksidan har funnits med sedan 2008 men fått stå tillbaka för andra renoveringar. Styrelsen beslutade att genomföra dräneringen av baksidan efter att ha fått in en bra offert. Arbetet avslutades i november.

Festkommittén bestående av, Monika Ericsson, Hans Ericsson och Gun-Britt Stenberg anordnade en Pub-kväll i november, Luciakaffe i december samt skötte förtäringen till städdagen.

En trädgårdsgrupp bestående av Bo Blücher, Jerry Aaltonen, Eivor Rhodin, Annelie Wallin och Katarina Julin har planterat blommor, skött gräsklippning, ansat buskar, plockat skräp, sandat och skottat snö under året.

Klas Kallin, Kerstin Myrin och Monica Ericsson har under året varit kontaktpersoner för Grannsamverkan.

### **Tecknade avtal**

#### **löpande avtal**

Conzignus Hem och Fastighet AB

FT Drift AB

Bredbandsbolaget

Ktzysztof Szatowski

#### **tillfälligt avtal**

Phiusiri Entreprenad

Johansson Rör

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna.

### **Årets resultat**

Årets resultat uppgår till -1 590 399 jämfört med -701 952 kr för 2012. Tar man bort avskrivningar, som inte är en utgift, uppgår verkligt resultatet till -552 688 kr jämfört med 324 803 kr för 2012.

Det verkliga resultatet på - 552 688 kr påverkades negativt av dräneringsarbetet på 862 500 kr samt 157 000 kr för vattenläcka som uppstod före renoveringen. Kostnaden för renoveringen samt termostatbytet blir en avskrivningskostnad och tas inte direkt på resultatet.

Avsättning har gjorts till reparationsfond i enlighet med föreningens stadgar.

Föreningen har lån på 50 Mkr varav 22,5 Mkr är bundna till 2014 med ränta på 3,18 %.

Kassa och bank uppgår till 2 396 603 kr per 2013-12-31 vilket är en minskning med 8 933 374 kr jämfört med 2012. Pengarna har gått till renoveringen. 1 000 000 kr är en reserv för kommande räntehöjningar.

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

### **Förslag till dispositioner beträffande föreningens resultat**

Styrelsen föreslår att resultatet för årets verksamhet behandlas i överföring till ny räkning.

### **Verksamhet under det kommande året**

Vi har kvar att återställa baksidan av huset efter dräneringen i höstas. Arbetet beräknas starta i april.

Styrelsens arbete 2014 kommer att fokusera mer på förvaltning då de större renoveringarna är gjorda. Vi tittar på hemsidan, cykelkällaren, källarförråden, sopsortering mm.

Vi skulle vilja renovera trapphusen men det är ekonomin som avgör.

**Resultatdisposition**

Förslag till behandling av föreningens  
resultat

Till föreningsstämmans förfogande står  
balanserad resultat

-3 975 386

reservering till yttre fond

-264 500

årets resultat

-1 590 399

-5 830 285

Styrelsen föreslår att

anspråkstagande av yttre fond

862 500

i ny räkning överföres

-6 692 785

-5 830 285

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

## RESULTATRÄKNING

	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	1	<u>3 666 016</u>	<u>3 502 485</u>
		3 666 016	3 502 485
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparation och underhåll		-1 303 116	-234 850
Drift	2	-1 274 461	-1 279 168
Administrationskostnader	3	-113 410	-97 069
Fastighetskatt		-84 700	-95 550
Avskrivningar	4,5,6	<u>-1 037 711</u>	<u>-1 026 755</u>
		-3 813 398	-2 733 392
<b>Rörelseresultat</b>		-147 382	769 093
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		62 814	155 028
Räntekostnader		<u>-1 505 831</u>	<u>-1 522 728</u>
		-1 443 017	-1 367 700
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-1 590 399	-598 607
<b>Resultat före skatt</b>		-1 590 399	-598 607
Skatt pga ändrad taxering		0	-103 346
<b>Årets resultat</b>		<u>-1 590 399</u>	<u>-701 953</u>

**BALANSRÄKNING**

		<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	105 584 750	93 450 122
Stambyte	5	10 906 673	10 864 146
Maskiner och inventarier	6	69 225	0
		<u>116 560 648</u>	<u>104 314 268</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>116 560 648</b>	<b>104 314 268</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hyes-, avgifts- och kundfordringar		-421	-158
Övriga fordringar		96 479	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		40 170	113 545
		<u>136 228</u>	<u>113 388</u>
<b>Kassa och bank</b>		<b>2 396 603</b>	<b>11 329 977</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 532 831</b>	<b>11 443 365</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>119 093 479</b>	<b>115 757 633</b>

**Brf Ekensberg 4**

Org.nr. 769604-6023

**BALANSRÄKNING**

	Not	2013-12-31	2012-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	7		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		63 973 655	63 973 655
Upplåtelseavgifter		9 970 508	9 970 508
Yttre fond		114 855	713 355
		<u>74 059 018</u>	<u>74 657 518</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 975 386	-3 871 934
Årets resultat		-1 590 399	-701 953
		<u>-5 565 785</u>	<u>-4 573 887</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>68 493 233</u>	<u>70 083 631</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	8	50 000 000	45 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>50 000 000</u>	<u>45 000 000</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		298 194	113 641
Aktuell skatteskuld		106 141	200 596
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	195 911	359 765
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>600 246</u>	<u>674 002</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>119 093 479</b>	<b>115 757 633</b>
<b>POSTER INOM LINJEN</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar			
Fastighetsinteckningar		<u>50 000 000</u>	<u>45 000 000</u>
		50 000 000	45 000 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## Brf Ekensberg 4

Org.nr. 769604-6023

### TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

#### ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

##### *Redovisningsprinciper*

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

##### *Värderingsprinciper m.m.*

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

##### *Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

##### *Avsättningar*

Som avsättning redovisas sådana förpliktelser som är hänförliga till räkenskapsåret eller tidigare räkenskapsår och som på balansdagen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller den tidpunkt då de ska infrias.

#### UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1 Nettoomsättning	2013	2012
Årsavgifter	3 229 764	3 068 558
Hysesintäkter	236 016	232 956
Garage/p-platser	121 330	122 427
Övrigt	78 906	78 544
	<hr/> 3 666 016	<hr/> 3 502 485
Not 2 Drift	2013	2012
El	164 338	151 209
Fjärrvärme	623 750	638 337
Vatten	75 337	76 243
Sopor	70 709	77 031
Försäkring	46 318	49 822
Bredband/tv	58 954	57 256
Förvaltning	223 403	214 058
Övrigt	11 652	15 212
	<hr/> 1 274 461	<hr/> 1 279 168
Not 3 Administrationskostnader	2013	2012
Styrelsearvode/soc.avg	58 974	59 807
Övrigt	54 436	37 262
	<hr/> 113 410	<hr/> 97 069



**Brf Ekensberg 4**

Org.nr. 769604-6023

**TILLÄGGSUPPLYSNINGAR**

<b>Not 4 Byggnader och mark</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	96 869 990	96 869 990
Inköp, fasaden	12 989 595	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	109 859 585	96 869 990
Ingående avskrivningar	-3 419 868	-2 564 901
Årets avskrivningar	-854 967	-854 967
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 274 835	-3 419 868
Utgående redovisat värde	105 584 750	93 450 122
Redovisat värde byggnader	65 712 558	53 577 930
Redovisat värde mark	39 872 192	39 872 192
	105 584 750	93 450 122

Avskrivning byggnad 1,5%.

*Taxeringsvärde*

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader;	88 000 000	62 051 000
	42 000 000	38 315 000

<b>Not 5 Stambyte</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	11 452 562	11 452 562
Inköp	217 579	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 670 141	11 452 562
Ingående avskrivningar	-588 416	-416 628
Årets avskrivningar	-175 052	-171 788
Utgående ackumulerade avskrivningar	-763 468	-588 416
Utgående redovisat värde	10 906 673	10 864 146

Avskrivning 1,5%.

<b>Not 6 Maskiner och inventarier</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	0	35 750
Inköp	76 917	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	76 917	35 750
Årets avskrivningar	-7 692	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 692	-35 750
Utgående redovisat värde	69 225	0

Slut avskriven under år 2011.

Avskrivning 20% per år från 1 juli-2013.

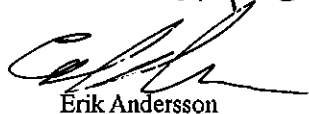
<b>Not 7 Eget kapital</b>		<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Yttre fond</b>	<b>Fritt eget kapital</b>
Belopp vid årets ingång	63 973 655	9 970 508	713 355	-4 573 886
avsättning till yttre fond			264 000	-264 000
Resultatdisp. enl. beslut av årets föreningsstämma: anspråkstagande av yttre fond			-862 500	862 500
Årets resultat				-1 590 399
Belopp vid årets utgång	63 973 655	9 970 508	114 855	-5 565 785

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 8 Fastighetslån	2013-12-31	2012-12-31
Lån		
SBAB, 20859660	22 500 000	22 500 000
SBAB, 20859849	22 500 000	22 500 000
SBAB, 23694867	5 000 000	0
	<u>50 000 000</u>	<u>45 000 000</u>
Not 9 Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetalda hyror	6 037	186 165
Styrelsearvode/soc.avg	60 450	59 800
Övrigt	129 424	113 800
	<u>195 911</u>	<u>359 765</u>

Solna

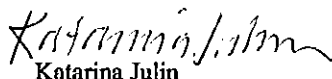
2014-05-05



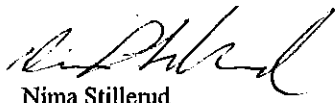
Erik Andersson



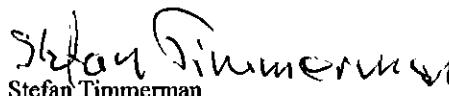
Fredrik Fridsten



Katarina Julin

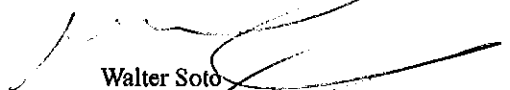


Nina Stillerud



Stefan Timmerman

Min revisionsberättelse har lämnats den 30-04-2014



Walter Soto  
Intern revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Vid granskning av Ekensberg 4 förenings räkenskaper för tiden 2013 har jag funnit dessa i god ordning.

Mot förvaltningen och föreningens verksamhet i övrigt enligt förda protokoll finns enligt mig icke anledning till anmärkning. Därför föreslår vi årsmötet att bevilja styrelse ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Solna 2014-04-30

Walter Soto