

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Ekensberg 4

Org.nr. 769604-6023

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01--2012-12-31.

| Innehåll | Sida |
|--|------|
| - förvaltningsberättelse | 2 |
| - resultaträkning | 5 |
| - balansräkning | 6 |
| - ställda säkerheter och ansvarsförbindelser | 7 |
| - tilläggsupplysningar | 8 |
| - underskrifter | 11 |

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2012-05-09 bestått av:

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

Jerry Aaltonen, suppleant
Tony Lagerdahl, suppleant

Övriga förtroendevalda i föreningen har varit:

Monica Blücher, valberedningen, sammankallande
Håkan Lundberg, valberedning
Walter Soto, revisor

Fastighets- och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Ekensberg 4, bebyggdes 1954 och är blägen i Solna kommun. Tomtareal 3 613 kvm, totalyta är 5264 kvm, bostadsytan är 4 822 kvm. Fastigheten har numera 70 lägenheter varav 4 lgh 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 haft under 2012 haft 14 protokollförda möten. Städdagar arrangerades i april och november.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgiften med 3% från 1 april på grund av ökade kostnader.

Styrelsens arbete har till största delen handlat om renovering av tak, fasad och fönster. En projektgrupp bestående av Monica Blücher, Nima Stillerud, Erik Andersson och Roger Peterzon från Fastighetsägarna jobbade med att få fram offerter och presentera dem för styrelsen. Efter diskussion föll valet på Tresson AB.

Arbetet påbörjades i januari 2013 och förväntas vara avslutat i slutet av augusti. Vi kommer att få nytt tak, piskbalkongerna renoveras, vi får nya fönster, samtliga balkonger får ny beläggning samt målas om på undersidan och fasaden renoveras och målas.

För att finansiera renoveringen måste föreningen öka lånen med 5 mkr. En extra höjning av månadsavgiften på 7% genomförs för att finansiera ökade räntekostnader.

Lekplatsen kommer att renoveras i samarbete med Sommarvägen och Vårvägen. Offert har godkänts i samtliga styrelser och arbetet sker under våren 2013.

Resultat och verksamhet under kommande år.

Festkommittén bestående av Moncia Eriksson och Gun-Britt Stenberg anordade en Pub-kväll i oktober. Lucakaffet i december samt skötte förtäringen till städdagarna.

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.

Inga nya löpande avtal har tecknats under år 2012.
Avtal har tecknats med Tresson AB avseende renoveringen.

Föreningen är medlem i Fastighetsägareföreningen.

Årets resultat uppgår till - 701 953 kronor jämfört med -1 122 810 kronor för år 2011. Tar man bort avskrivningar, som inte är en utgift, uppgår verkligt resultat till 324 802 kronor jämfört med - 88 905 kronor för år 2011.

Föreningens verkliga resultat på 324 802 kronor innehåller ränteintäkter på 155 028 kronor. Resultatet har inte påverkats negativt av några större kostnader av engångskaraktär, utan år 2012 har varit ett år med normala förvaltningskostnader.

Avsättning har gjorts till reparationsfond i enlighet med föreningens stadgar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har lån på 45 mkr varav 22,5 mkr är budna till år 2014 med ränta på 3,18%. Medelräntan låg på 3,38% under 2012.

Verksamhet under det kommande året.

Renoveringen av tak, fasader och fönster kommer att slutföras. Därefter så kommer vi att titta på en enklare renovering av trapphusen. Vi är naturligtvis beroende av hur föreningens ekonomi ser ut efter renoveringen.

Byte av termostater på elementen beräknas ske under hösten 2013. Förhoppningen är att det skall hjälpa oss att spara uppvärmningskostnader.

Styrelsen kommer att fortsätta arbetet med hemsidan och brandskyddsarbetet.

Vi kommer att se över avtalen för att se om vi kan spara pengar.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat

| | |
|--|------------|
| Till föreningsstämmans förfogande står | |
| balanserad resultat | -3 685 780 |
| reservering till yttre fond | -186 153 |
| årets resultat | -701 953 |
| | <hr/> |
| | -4 573 886 |

| | |
|------------------------|------------|
| Styrelsen föreslår att | |
| i ny räkning överföres | -4 573 886 |
| | <hr/> |
| | -4 573 886 |

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

RESULTATRÄKNING

| | Not | 2012-01-01 2012-12-31 | 2011-01-01 2011-12-31 |
|--|-----|--------------------------|--------------------------|
| Rörelsens intäkter m.m. | | | |
| Nettoomsättning | 1 | <u>3 502 485</u> | <u>3 389 157</u> |
| | | 3 502 485 | 3 389 157 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Reparation och underhåll | | -234 850 | -878 044 |
| Drift | 2 | -1 279 168 | -1 163 725 |
| Administrationskostnader | 3 | -97 069 | -133 869 |
| Fastighetskatt | | -95 550 | -105 046 |
| Avskrivningar | 4 | <u>-1 026 755</u> | <u>-1 033 905</u> |
| | | -2 733 392 | -3 314 589 |
| Rörelseresultat | | 769 093 | 74 568 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter | | 155 028 | 206 307 |
| Räntekostnader | | <u>-1 522 728</u> | <u>-1 484 882</u> |
| | | -1 367 700 | -1 278 575 |
| Resultat efter finansiella poster | | -598 607 | -1 204 007 |
| Skatt pga ändrad taxering | | <u>-103 346</u> | <u>81 197</u> |
| Årets resultat | | -701 953 | -1 122 810 |

| BALANSRÄKNING | | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | Not | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 4 | 93 450 122 | 94 305 089 |
| Stambyte | 5 | 10 864 146 | 11 035 934 |
| Maskiner och inventarier | 6 | 0 | 0 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| | | 104 314 268 | 105 341 023 |
| Summa anläggningstillgångar | | 104 314 268 | 105 341 023 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Hyses-, avgifts- och kundfordringar | | -158 | -112 |
| Övriga fordringar | | 1 | 1 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 113 545 | 112 065 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| | | 113 388 | 111 954 |
| Kassa och bank | | 11 329 977 | 11 156 431 |
| Summa omsättningstillgångar | | 11 443 365 | 11 268 385 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 115 757 633 | 116 609 408 |

| BALANSRÄKNING | | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|---|------------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | Not | | |
| Eget kapital | 7 | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Insatser | | 63 973 655 | 63 973 655 |
| Upplåtelseavgifter | | 9 970 508 | 9 970 508 |
| Yttre fond | | 713 355 | 527 202 |
| | | <u>74 657 518</u> | <u>74 471 365</u> |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -3 871 934 | -2 562 970 |
| Årets resultat | | -701 953 | -1 122 810 |
| | | <u>-4 573 887</u> | <u>-3 685 780</u> |
| Summa eget kapital | | <u>70 083 631</u> | <u>70 785 585</u> |
| Långfristiga skulder | | | |
| Fastighetslån | 8 | 45 000 000 | 45 000 000 |
| Summa långfristiga skulder | | <u>45 000 000</u> | <u>45 000 000</u> |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 113 641 | 309 807 |
| Aktuell skatteskuld | | 200 596 | 105 046 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 9 | 359 765 | 408 970 |
| Summa kortfristiga skulder | | <u>674 002</u> | <u>823 823</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 115 757 633 | 116 609 408 |
| POSTER INOM LINJEN | | | |
| Ställda säkerheter | | | |
| Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar | | | |
| Fastighetsinteckningar | | 45 000 000 | 45 000 000 |
| | | <u>45 000 000</u> | <u>45 000 000</u> |
| Ansvarsförbindelser | | Inga | Inga |

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 | 2012 | 2011 |
|--------------|------------------------|-------------|-------------|
| | Årsavgifter | 3 068 558 | 2 951 740 |
| | Hysesintäkter | 232 956 | 221 916 |
| | Garage/p-platser | 122 427 | 116 403 |
| | Övrigt | 78 544 | 99 098 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| | | 3 502 485 | 3 389 157 |
| Not 2 | Drift | 2012 | 2011 |
| | El | 151 209 | 126 055 |
| | Fjärrvärme | 638 337 | 503 544 |
| | Vatten | 76 243 | 75 690 |
| | Sopor | 77 031 | 72 223 |
| | Försäkring | 49 822 | 42 834 |
| | Bredband/tv | 57 256 | 58 192 |
| | Förvaltning | 214 058 | 253 877 |
| | Övrigt | 15 212 | 31 310 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| | | 1 279 168 | 1 163 725 |

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

| Not 3 Administrationskostnader | 2012 | 2011 |
|---------------------------------------|---------------|----------------|
| Styrelsearvode/soc.avg | 59 807 | 57 608 |
| Övrigt | 37 262 | 76 261 |
| | <u>97 069</u> | <u>133 869</u> |

| Not 4 Byggnader och mark | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde | 96 869 990 | 96 869 990 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 96 869 990 | 96 869 990 |
| Ingående avskrivningar | -2 564 901 | -1 709 934 |
| Årets avskrivningar | -854 967 | -854 967 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | <u>-3 419 868</u> | <u>-2 564 901</u> |
| Utgående redovisat värde | 93 450 122 | 94 305 089 |
| Redovisat värde byggnader | 53 577 930 | 54 432 897 |
| Redovisat värde mark | <u>39 872 192</u> | <u>39 872 192</u> |
| | 93 450 122 | 94 305 089 |

Avskrivning byggnad 1,5%.

Taxeringsvärde

| | | |
|--|------------|------------|
| Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: | 62 051 000 | 62 051 000 |
| varav byggnader: | 38 315 000 | 38 315 000 |

| Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde | 11 452 562 | 11 452 562 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 11 452 562 | 11 452 562 |
| Ingående avskrivningar | -416 628 | -244 840 |
| Årets avskrivningar | -171 788 | -171 788 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | <u>-588 416</u> | <u>-416 628</u> |
| Utgående redovisat värde | 10 864 146 | 11 035 934 |

Avskrivning 1,5%.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

| Not 6 Inventarier, verktyg och installationer | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde | 35 750 | 35 750 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 35 750 | 35 750 |
| Ingående avskrivningar | -35 750 | -28 600 |
| Årets avskrivningar | 0 | -7 150 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -35 750 | -35 750 |
| Utgående redovisat värde | 0 | 0 |

Slut avskriven under år 2011.

Not 7 Eget kapital

| | Insatser | Upplåtelse- avgifter | Yttre fond | Fritt eget kapital |
|--|-----------------|---------------------------------|-----------------------|-------------------------------|
| Belopp vid årets ingång | 6 397 365 | 9 970 508 | 527 202 | -3 685 781 |
| Resultatdisp. enl. beslut av årets föreningsstämma: | | | | |
| Avsättn. till yttre fond | | | 186 153 | -186 153 |
| Årets resultat | | | | -701 953 |
| Belopp vid årets utgång | 6 397 365 | 9 970 508 | 713 355 | -4 573 887 |

| Not 8 Fastighetslån | | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|----------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Lån | Tid och villkor | | |
| SBAB, 20859660 | 3,18% | 22 500 000 | 22 500 000 |
| SBAB, 20859849 | 3,16% | 22 500 000 | 22 500 000 |
| | | 45 000 000 | 45 000 000 |

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

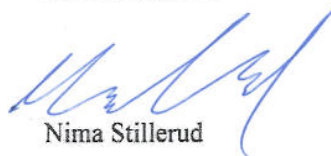
| Not 9 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|-------|--|----------------|----------------|
| | Förutbetalda hyror | 186 165 | 264 385 |
| | Räntor | 0 | 0 |
| | Styrelsearvode/soc.avg | 59 800 | 58 240 |
| | Övrigt | 113 800 | 86 345 |
| | | <u>359 765</u> | <u>408 970</u> |

Solna 2013-05-08


Erik Andersson

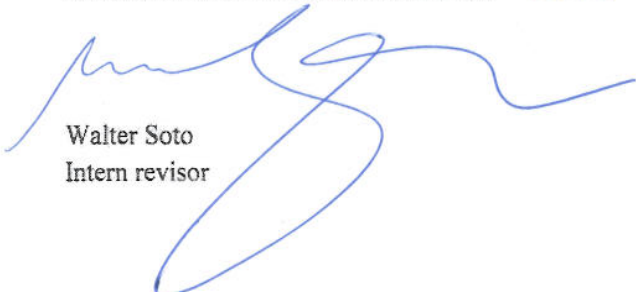

Fredrik Fridsten


Katarina Julin


Nima Stillerud


Stefan Timmerman

Min revisionsberättelse har lämnats den 2013-05-08


Walter Soto
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Vid granskning av Ekensberg 4 förenings räkenskaper för tiden 2012 har jag funnit dessa i god ordning, intäkter och kostnader är styrkta med verifikationer, den kontanta kassan och det kvarstående värdet på bank och postgiro har kontrollerats och vid årsredovisningen har föreningens värdehandlingar uppvisats.

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 2013-05-08

Walter Soto