

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Ekeby i Ekerö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2001-03-12.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Ekebyhov 1:527 bebyggdes 1985-1986 av HSB Bygg och är belägen i Ekerö kommun. På fastigheten finns 19 st radhuslängor med 1 - 2 våningar innehållande 112 lägenheter. Dessutom finns 1 kvartershus, 67 garage och 87 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

28 st 2 rum och kök

48 st 3 rum och kök

31 st 4 rum och kök

5 st 5 rum och kök

Total bostadsyta: 10.109,5 kvm

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2012-04-17 bestått av:

Ordinarie	Sven-Olof Nilsson Lillemor Åström Gerhardsson Gabriella Arroyo Sagasetta Håkan Olsson Ove Jacobsén	Ordf. Kassör Sekreterare Ledamot Ledamot
Suppleanter	Lillevi Eriksson Anna Eriksson	
Revisorer		
Ordinarie	Peter Neveling	Auktoriserad
Suppleant	Thomas Daae	Auktoriserad

Valberedning

Genom initiativ av styrelsen bildades följande valberedning 2012-12-04.

Fred Gibsson Madeleine Ståhl Nina Omazic Sonny Wallgren	Sammanställande
--	-----------------

Marie-Louise Strandh
Eva Dåderman
Ebba Finné
Elisabeta Drogocic

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en digital underhållsplan upprättad som uppdateras varje år av styrelsen med hjälp av HSB.

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 7 st överlåtelse ägt rum. Styrelsen har under året inte beviljat någon andrahandsuthyrning.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 14 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB, som också handlägger lägenhetsförteckningen.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av MIFAB, och Spånga Mälare LBC AB har skött snöröjningen och halkbekämpningen.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa.

Ekonomi

Amorteringsnivån 1% tillämpas vid omläggning av våra lån.

Likvida medel har placerats på sparkonto hos SBAB.

Fastighetsskatt/avgift

Fastigheten har åsatts värdeår 1986.

För räkenskapsåret 2012 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för småhus till 6.825 kronor per värderingsenhet för småhus, dock högst 0,75 % av taxeringsvärdet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 193 000 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 1 237 000 kronor.

Entreprenaden för inreglering av värme är nu slutförda. Torkskåp i tvättstugan har bytts ut.

Väsentlig planerad verksamhet under kommande år 2013.

- Förbättring av asfaltsytor.
- Ommålning av linjemarkeringar i carports och vid parkeringsplatser.
- Underhåll av trädörrar till förråd.

Årsavgifter

Styrelsen planerar ingen höjning under 2013. ??????

Genomsnittlig avgift per 2012-12-31 uppgår till 806 kr/kvm.

Årsavgiften har varit oförändrad sedan år 2004, (undantag för år 2008 när månadsavgiften för december slopades). Under åren 1998-2003 var årsavgiften 760 kr/kvm.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2013 = 1.113 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2013 = 445 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttas med 150 kr vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2012	2011	2010	2009	2008
Intäkter tkr	8 557	8 527	8 398	8 523	7 859
Resultat tkr	-109	686	676	1 052	-1 911
Reservering till yttre rep.fond tkr	1 200	1 200	1 200	800	0
Saldo yttre reparationsfond tkr	2 690	2 000	800	0	0
Kassalikviditet (%)	128	130	87	54	27
Årsavgift bostäder kronor/kvm	806	806	806	806	738
Lån kr/kvm bostadsyta	6 785	6 864	6 937	7 030	7 185
Räntekostn.andel av årsavgift (%)	34	34	32	36	42

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	358 531
årets förlust	-108 995
	249 536
disponeras så att	
till yttre reparationsfond överföres	1
i ny räkning överföres	249 535
	249 536

Resultaträkning	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Föreningens intäkter	1	8 557 107	8 527 000
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-1 429 998	-994 721
Driftskostnader	3	-3 442 842	-2 908 642
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-275 428	-247 859
Personalkostnader	5	-46 824	-43 340
Avskrivningar	6	-905 136	-905 136
Resultat före finansiella poster		2 456 879	3 427 302
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	50 288	34 011
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-2 616 162	-2 772 564
Resultat efter finansiella poster		-108 995	688 749
Årets resultat		-108 995	688 749

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	62 947 817	63 852 953
Mark		11 700 000	11 700 000
		74 647 817	75 552 953
Summa anläggningstillgångar		74 647 817	75 552 953
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		10 521	155
Kundfordringar		10 200	0
Övriga fordringar	10	8 817	8 723
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	174 439	165 522
		203 977	174 400
Kassa och bank		1 573 186	1 526 364
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		945 861	904 563
		2 519 047	2 430 927
Summa omsättningstillgångar		2 723 024	2 605 327
SUMMA TILLGÅNGAR		77 370 841	78 158 280

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		4 520 000	4 520 000
Yttre reparationsfond		2 690 000	2 000 000
		7 210 000	6 520 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		358 531	359 783
Årets resultat		-108 995	688 749
		249 536	1 048 532
Summa eget kapital		7 459 536	7 568 532
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13	67 789 483	68 587 446
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		800 768	804 508
Leverantörsskulder		138 127	78 631
Skatteskulder		67 938	51 209
Övriga skulder		2 535	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 112 454	1 067 954
Summa kortfristiga skulder		2 121 822	2 002 302
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		77 370 841	78 158 280
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		75 156 600	75 156 600
		75 156 600	75 156 600
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med föregående år. Smärre omgrupperingar av f g års siffror har skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader 100 år

Värmepump 20-40 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde.

Finansiella instrument och värdepappersinnehav

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.

Övriga finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt, d.v.s. skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt.

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2012	2011
Hysesintäkter, övriga objekt	14 860	14 860
Hysesintäkter lokal, kvartershus	14 550	16 183
Hysesintäkter garage	242 451	263 691
Hysesintäkter p-platser	55 884	79 136
Hysesintäkter carport	69 710	0
Årsavgifter bostäder	8 144 652	8 144 652
Ersättningar och intäkter	15 000	8 477
	8 557 107	8 526 999

Not 2 Underhållskostnader

	2012	2011
Löpande reparationer	193 294	202 490
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	1 236 704	792 231
	1 429 998	994 721

Not 3 Driftkostnader

	2012	2011
Fastighetsskötsel enl. avtal	251 074	138 881
Yttre skötsel/snöröjning	212 248	158 028
Fastighetsel	85 305	175 553
Uppvärmning	1 044 337	783 678
Vatten och avlopp	312 682	286 910
Sophämtning	295 385	289 601
Fastighetsförsäkring	107 542	105 973
Självrisk/reparation försäkringsskador	45 563	47 951
Vägavgift	138 507	133 280
Kabel-TV och internet	186 489	192 124
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	750 992	630 129
Fastighetssk/fastigh avg 2007-2010	0	-39 960
Övriga driftkostnader	12 718	6 493
	3 442 842	2 908 641

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2012	2011
Administration, kontor och övrigt	21 650	14 136
Telefon och porto	8 598	8 096
Styrelse- och mötesarvoden	105 000	105 000
Revisionsarvode	16 250	15 500
Förvaltningsarvode ISS	87 258	86 904
Övriga externa tjänster	36 673	18 223
	275 429	247 859

Not 5 Personalkostnader

	2012	2011
Lön lokalvårdare	17 024	11 914
Sociala avgifter	29 800	31 426
	46 824	43 340

Not 6 Avskrivningar

	2012	2011
Byggnad	686 670	686 670
Bergvärmeanläggning	218 466	218 466
	905 136	905 136

Avskrivning på fastighetens bokförda värde är 1% av anskaffningskostnaden, vilket motsvarar 686.670 kronor.

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2012	2011
Ränteintäkter	50 194	32 559
Överskatteränta ej skattepliktig	94	1 452
	50 288	34 011

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2012	2011
Räntekostnader	2 616 162	2 772 564
	2 616 162	2 772 564

Not 9 Byggnader och mark

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	68 667 000	68 667 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	68 667 000	68 667 000
Ingående avskrivningar enligt plan	-9 309 511	-8 622 841
Årets avskrivningar enligt plan	-686 670	-686 670
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 996 181	-9 309 511
Ingående ombyggnader, Bergvärmeanläggning	5 369 328	5 369 328
Utgående ackumulerade ombyggnader	5 369 328	5 369 328
Ingående avskrivningar enligt plan	-873 864	-655 398
Årets avskrivningar	-218 466	-218 466
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 092 330	-873 864
Utgående redovisat värde	62 947 817	63 852 953
Taxeringsvärden byggnader	68 178 000	36 779 000
Taxeringsvärden mark	50 400 000	47 600 000
	118 578 000	84 379 000

Not 10 Övriga fordringar

	2012-12-31	2011-12-31
Skattekonto	8 817	8 723
	8 817	8 723

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetald/uppl. hyreskostnad	0	3 000
Förutbetald försäkring	27 210	25 914
Förutbetald kabel-tv	46 571	46 452
Förutbetald HSB	1 352	1 303
Förutbetald vägförening	99 306	88 853
	174 439	165 522

Not 12 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 520 000	2 000 000	359 782	688 749
Årets ianspråktagande		-510 000	510 000	
Disposition av föregående års resultat:		1 200 000	-511 251	-688 749
Årets resultat				-108 995
Belopp vid årets utgång	4 520 000	2 690 000	358 531	-108 995

Not 13 Fastighetslån

			2012-12-31	2011-12-31
Långivare - räntesats - ränteändring				
Stadshypotek	3,19%	2012-09-01 ?	8 230 796	8 364 268
SBAB	4,57%	2013-04-10	8 775 000	8 875 000
SBAB	3,25%	2013-12-04	10 555 000	10 675 000
Stadshypotek	3,53%	2013-03-01	8 908 680	8 999 375
Stadshypotek	4,02%	2014-04-30	4 414 898	4 459 718
SBAB	3,67%	2013-01-30	6 307 650	6 371 850
Stadshypotek	3,59%	2014-03-30	5 536 784	5 623 408
Stadshypotek	4,13%	2014-04-30	7 128 000	7 200 000
SBAB	3,20%	2013-04-11	4 114 760	4 157 400
Stadshypotek	2,65%	2013-09-01	4 618 683	4 665 935
Avgår kortfristig del ./.			-800 768	-804 508
			67 789 483	68 587 446

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Upplupna löner och arvoden	105 000	105 000
Upplupna sociala avgifter	31 500	31 500
Uppl räntekostnader externt	223 834	250 724
Förskottsbetalda hyror/avg	478 318	529 656
Upplupna uppvärmningskostnader	168 442	95 108
Upplupna elavgifter	14 338	7 965
Upplupna renhållningsavgifter	53 013	18 138
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	38 008	29 863
	1 112 453	1 067 954

Ekerö 2013-

Sven-Olof Nilsson

Gabriella Arroyo Sagaseta

Lillemor Åström Gerhardsson

Håkan Olsson

Ove Jacobsén

Min revisionsberättelse har lämnats .

Peter Neveling
Auktoriserad revisor