

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Ekuddshöjden

769619-3262

Räkenskapsåret
2012-01-01 - 2012-12-31

| Innehållsförteckning: | Sida |
|---|-------------|
| Förvaltningsberättelse | 1-2 |
| Resultaträkning | 3 |
| Balansräkning | 4-5 |
| Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser | 5 |
| Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer | 6 |
| Noter | 7-8 |
| Underskrifter | 9 |

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ekuddshöjden, 769619-3262, får härmed avge årsredovisning för 2012.

FÖRENINGSSÄMMMA

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-05-31. Extra föreningsstämma hölls 2012-10-25 där man bytte namn från Brf Ekudden i Nacka till Brf Ekuddshöjden.

STYRELSEN

Styrelsen har haft följande sammansättning fram t.o.m. årsmötet 2012-05-31:

| | |
|-------------------|--------------------|
| Erik Lundström | Ordf. |
| Sam Lindstedt | Ledamot |
| Kurt Steiner | Ledamot |
| Christer Bournier | Suppleant |
| Lars Fredriksson | Suppleant |
| Nilla Michelson | Adjungerad ledamot |
| Leif Söderström | Adjungerad ledamot |

Fr.o.m. årsmötet 2012-05-31

| | |
|--------------------------|-----------|
| Ulla-Britt MacLean Furén | Ordf. |
| Johan Drakenberg | Sekr. |
| Sandra Gomejzon | Ledamot |
| Roger Holmqvist | Ledamot |
| Nilla Michelson | Ledamot |
| Christina Pettersson | Suppleant |
| Magnus Weiderling | Suppleant |
| Kristian Wennberg | Suppleant |

Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden inklusive ett konstituerande.

VALBEREDNING

I valberedningen har ingått Frida Marking, Catriona MacLean och Agneta Siverhäll.

FÖRENINGSPRÅGOR

Under året har 9 lägenheter bytt ägare samt 4 lägenheter varit uthyrda i andra hand.

VERKSAMHETEN

Föreningen äger fastigheten Sicklaön 140:6 som är försäkrad i IF. Försäkringen omfattar även ansvarsförsäkring för styrelsen. Två extrastämmor har hållits för att anta och kunna registrera namnet Ekuddshöjden samt nya stadgar.

Peab har under året varit både ekonomisk och teknisk förvaltare. Den 1 januari övergick den ekonomiska förvaltningen till SBC. Garageplatsuthyrningen sköts av Europark och antal uthyrda platser har ökat under året, men fortfarande finns lediga platser.

Under hösten hade föreningen en städdag och den inleddes med ett besök av personal från Södertörns brandförsvaret, som informerade om vad man som bostadsrättsinnehavare bör tänka på. De gjorde även en inspektionsrunda i trapphusen för att kontrollera att där inte fanns några hinder. Städdagen avslutades med korvgrillning på gården.

Markentreprenören tillsammans med representanter från Peab och styrelsen har gjort slutbesiktning på växtetableringen och det som inte blev godkänt kommer att åtgärdas under våren 2013.

Under våren kommer ett styrelserum att jordningställas på garageplan -1. Barnvagns- och cykelrum kommer att märkas upp och mer cykelställ kommer att monteras.

EKONOMI

Resultatet för föreningen är bättre än vad den ekonomiska planen visade, då placering av lånen har skett till en lägre ränta än prognosticerat. Avgiften är oförändrad för 2013. En 5-årsplan är upprättad.

Resultaträkningen

Peab Bostad AB bar alla kostnader och erhöjll alla intäkter t.o.m. avräkningsdagen 2012-01-31.

Förslag till resultatdisposition

| | <i>Belopp i kr</i> |
|---|--------------------|
| <hr/> | |
| Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor: | |
| Balanserat resultat | - |
| Årets resultat | 2 099 733 |
| Summa | <hr/> 2 099 733 |
| | |
| Styrelsen föreslår föreningsstämman följande disposition: | |
| Avsättning till yttre underhållsfond | - |
| Balanserat resultat | 2 099 733 |
| Summa | <hr/> 2 099 733 |

Den ekonomiska ställningen vid räkenskapens slut framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

ET

Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2012-01-01- 2012-12-31</i> | <i>2011-01-01- 2011-12-31</i> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Nettoomsättning | | 7 006 994 | - |
| Driftskostnader | 1 | -2 679 748 | - |
| Personalkostnader | 2 | -18 563 | - |
| Rörelseresultat | | 4 308 683 | - |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter | | 22 637 | - |
| Räntekostnader | | -2 097 465 | - |
| Övriga bankkostnader | | -4 122 | - |
| Resultat efter finansiella poster | | 2 229 733 | - |
| Årets skatt | | -130 000 | - |
| Årets resultat | | 2 099 733 | - |

ET

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2012-12-31</i> | <i>2011-12-31</i> |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 3 | 350 858 000 | 345 673 000 |
| Summa anläggningstillgångar | | 350 858 000 | 345 673 000 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Fordran medlemmar | | 19 213 | - |
| Fordran på Peab Bostad AB | | 449 226 | - |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 4 | 220 769 | 53 243 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 689 208 | 53 243 |
| <i>Kassa och bank</i> | | 2 665 472 | 670 306 |
| Summa omsättningstillgångar | | 3 354 680 | 723 549 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 354 212 680 | 346 396 549 |

ET

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2012-12-31</i> | <i>2011-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | 5 | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Insatser | | 198 114 000 | 191 310 000 |
| Upplåtelseavgifter | | 76 686 000 | 76 115 000 |
| Summa bundet eget kapital | | 274 800 000 | 267 425 000 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Årets resultat | | 2 099 733 | - |
| Summa fritt eget kapital | | 2 099 733 | - |
| Summa eget kapital | | 276 899 733 | 267 425 000 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 6 | 75 238 500 | - |
| Summa långfristiga skulder | | 75 238 500 | - |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 6 | 378 000 | 77 065 000 |
| Leverantörsskulder | | 573 084 | 30 566 |
| Övriga skulder | | 60 048 | - |
| Skuld till Peab Bostad AB | | - | 809 104 |
| Skuld till medlemmar | | - | 600 000 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 7 | 1 063 315 | 466 879 |
| Summa kortfristiga skulder | | 2 074 447 | 78 971 549 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 354 212 680 | 346 396 549 |

Poster inom linjen

| <i>Ställda säkerheter</i> | <i>2012-12-31</i> | <i>2011-12-31</i> |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 75 900 000 | 75 900 000 |
| Ansvarsförbindelser | inga | inga |

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar görs enligt en progressiv plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående:

| | |
|------------------------|--------|
| <i>Avskrivningstid</i> | |
| Byggnad | 100 år |

Föreningen gör sin första avskrivning år 2013.

Yttre fastighetsunderhåll

Överföring till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar om 30 kr/kvm/Boa. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital och tas ej som kostnad i resultaträkningen. Avsättningen görs med början 2013.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Noter

Not 1 Driftskostnader

| | 2012-01-01- 2012-12-31 | 2011-01-01- 2011-12-31 |
|--------------------|---------------------------|---------------------------|
| El | 757 769 | 0 |
| Fjärrvärme | 570 620 | 0 |
| Vatten och avlopp | 294 178 | 0 |
| Renhållning | 79 659 | 0 |
| Fastighetsskötsel | 41 293 | 0 |
| Internet/bredband | 49 481 | 0 |
| Revisionsarvode | 23 000 | 0 |
| Företagsförsäkring | 57 683 | 0 |
| Förvaltning | 402 500 | 0 |
| Snöröjning | 116 795 | 0 |
| Städning | 113 081 | 0 |
| Övriga kostnader | 173 689 | 0 |
| Summa | 2 679 748 | 0 |

Peab Bostad AB bar alla kostnader och erhöll alla intäkter t.o.m. avräkningsdagen 2012-01-31.

Not 2 Löner, arvoden och andra ersättningar

| | 2012-01-01- 2012-12-31 | 2011-01-01- 2011-12-31 |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Arvoden boendestyrelse | 0 | 0 |
| Arvoden tjänstemannastyrelse | 18563 | 44438 |
| Sociala avgifter | 0 | 0 |
| Summa | 18 563 | 44 438 |

Tjänstemannastyrelsens arvode står Peab Bostad AB för t.o.m. avräkningsdagen 2012-01-31.

Not 3 Byggnader och mark

| | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärde | 345 673 000 | 198 350 000 |
| Inköp | 5 185 000 | 147 323 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 350 858 000 | 345 673 000 |
| Utgående planenligt värde | 350 858 000 | 345 673 000 |
| Summa | - | - |

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 154 000 000 kr.

| | | |
|--------------------------|--------------------|-------------------|
| Taxeringsvärde byggnader | 120 000 000 | 40 000 000 |
| Taxeringsvärde mark | 34 000 000 | 33 064 000 |
| Summa | 154 000 000 | 73 064 000 |

Not 4 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|---|----------------|---------------|
| Fastighetsförsäkring - IF | 54 581 | 41 270 |
| Internet/Bredband | 8 274 | 6 825 |
| Nordea räntor | 70 074 | - |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 87 840 | 5 148 |
| Summa | 220 769 | 53 243 |

Not 5 Förändring av eget kapital

| | <i>Insatser</i> | <i>Upplåtelse- avgifter</i> | <i>Yttre underhållsfond</i> | <i>Balanserat resultat</i> | <i>Årets resultat</i> |
|---------------------------|--------------------|---------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| Vid årets början | 191 310 000 | 76 115 000 | - | - | - |
| Förändring insatser | 6 804 000 | - | - | - | - |
| Förändring upplåtelseavg. | - | 571 000 | - | - | - |
| Årets resultat | - | - | - | - | 2 099 733 |
| Vid årets slut | 198 114 000 | 76 686 000 | - | - | 2 099 733 |

Not 6 Skulder till kreditinstitut

| | <i>Räntesats</i> | <i>Löptid (tom)</i> | <i>2012-12-31</i> | <i>2011-12-31</i> |
|-----------------------------|------------------|---------------------|-------------------|-------------------|
| Nordea -03316 | | Byggnadskreditiv | - | 1 165 000 |
| Nordea -03340 | | Byggnadskreditiv | - | 75 900 000 |
| Nordea -00379 | 2,976% | rörligt | 25 205 500 | - |
| Nordea -00387 | 2,900% | 2014-04-16 | 25 237 000 | - |
| Nordea -00395 | 3,890% | 2017-04-19 | 25 237 000 | - |
| Summa | | | 75 679 500 | 77 065 000 |
| Förfaller | Inom 1 år | Inom 2 - 5 år | Senare än 5 år | Totalt |
| Amorteringar | 378 000 | 1 512 000 | | |
| Skulder till kreditinstitut | | | 73 789 500 | 75 679 500 |

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | <i>2012-12-31</i> | <i>2011-12-31</i> |
|---|-------------------|-------------------|
| Förutbetalda medlemsavgifter | 343 146 | - |
| Fastighetsskatt 2011 | 292 640 | 292 640 |
| Fastighetsskatt 2010 | - | 174 240 |
| Upplupen kostnad - Fjärrvärme | 92 109 | - |
| Upplupen kostnad - EI | 91 085 | - |
| Revisionsarvode | 23 000 | - |
| Nordea räntor | 61 466 | - |
| Fastighetsskatt garage | 130 000 | - |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 29 869 | - |
| Summa | 1 063 315 | 466 880 |

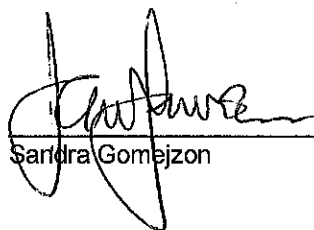
Nacka 2013-04-09



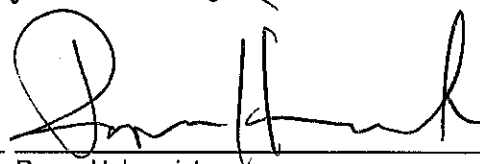
Ulla-Britt MacLean Furén



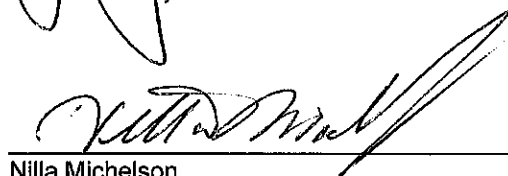
Johan Drakenberg



Sandra Gomejzon

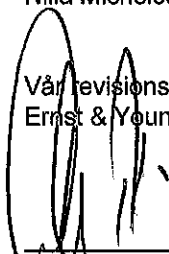


Roger Holmqvist



Nilla Michelson

Vår revisionsberättelse har avgivits den 17 april 2013
Ernst & Young AB



Carlos Esterling
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ekuddshöjden, org.nr 769619-3262

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ekuddshöjden för räkenskapsåret 2012.

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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ekuddshöjden för år 2012.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 17 april 2013

Ernst & Young AB

Carlos Esterling
Auktoriserad revisor