

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ekuddshöjden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-09-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-03-15 och nuvarande stadgar registrerades 2012-12-14 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SICKLAÖN 140:6	2011	Nacka

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Brandkontoret.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 2009 - 2011 och består av 5 flerbostadshus.

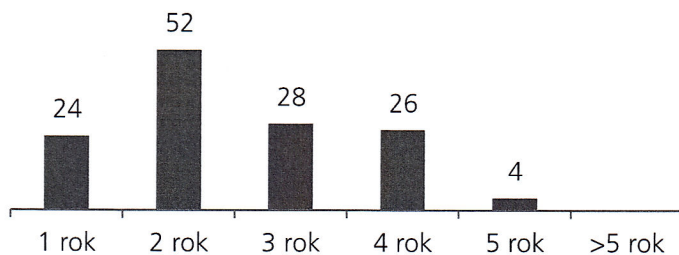
Fastighetens värdeår är 2011.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 16 344 m², varav 9 434 m² utgör lägenhetsyta och 6 910 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 134 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatorisk momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Byggnadens tekniska status Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC

Medlemmar

Medlemslägenheter: 134 st.
Överlåtelse under året: 21 st.
Beviljade andrahandsuthyrningar: 10 st.

Styrelsen

Ulla-Britt Maclean Furén	Ledamot
Nilla Maria Elisabet Michelson	Ledamot
Stig Roger Holmqvist	Ledamot
Johan Krister Drakenberg	Ledamot
Sandra Lorena Gomejzon	Ledamot

Agneta Margareta Siverhäll	Suppleant
May Cristina Pettersson	Suppleant
Paul Peyman Hossein Tavakoli	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Paul Peyman Hossein Tavakoli, Sandra Lorena Gomejzon, Nilla Maria Elisabet Michelson, May Cristina Pettersson och Agneta Margareta Siverhäll.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Ernst &Young	Ordinarie Extern	Ernst &Young
--------------	------------------	--------------

Valberedning

Frida Marking	
Catriona MacLean	Sammankallande
Ola Stadig	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-16.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Ett styrelserum inreddes i -1 planet. Entrévägen till hus A försågs med kantsten, då rabatter och gräsmatta varit illa efter vinterns härjningar, och nu bättre klarar av skottning under kommande vintrar. Barnvagns- och cykelrum har märkts upp och cykelställ monterats.

Vårens städdag ägde rum 25 maj med idogt krattande medlemmar och därefter korvgrillning. Två containrar fylldes med trädgårdsavfall och annat som ej bortsorterats innan flyttning.

Planteringarna fick sina ersättningar för döda växter mycket sent, en del bara dagar innan ny markbesiktning skulle äga rum i september. Detta medför att det blir ny besiktning under våren 2014.

Höstens städdag ägde rum 12 oktober med strålningssol och många hundratals lökar kom i jorden förutom allt annat fejande. Därefter sedvanlig hamburger- och korvgrillning.

Garantibesiktning på byggnaderna med besiktningsman, Peabrepresentant och styrelserepresentant ägde rum under november. Arbeten kommer att slutföras under januari-februari 2014.

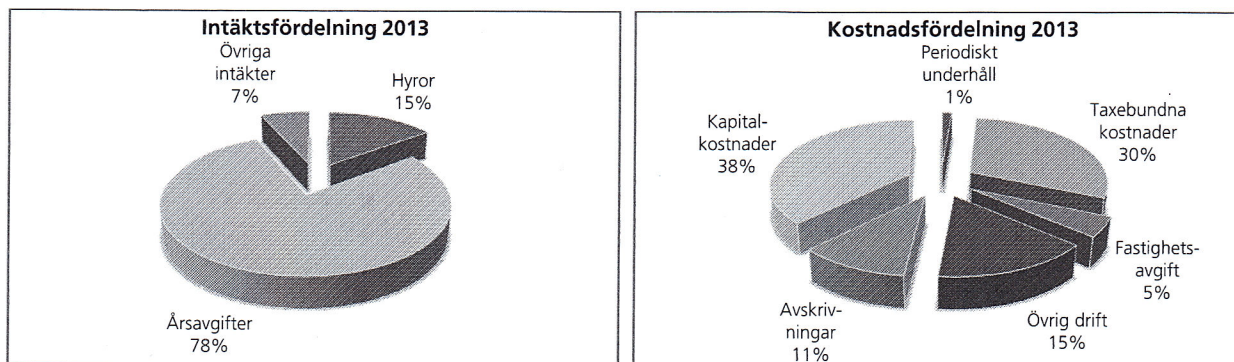
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Entréerna i hus A och B skall förses med konstnärlig utsmyckning och brevfacken få en trevligare inramning.

Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2012 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2017.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 9 434 m² bostäder och 6 910 m² lokaler.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	660	703	0	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 879	8 015	0	0
Elkostnad/m ² totalyta	51	46	0	0
Värmekostnad/m ² totalyta	38	35	0	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	21	18	0	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	146	129	0	0

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 509 203
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	2 099 733
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-283 020
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	3 325 916

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:
av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

83 914
3 409 830

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

2013

2012

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror	Not 1	7 388 825	6 627 538
Övriga rörelseintäkter		528 800	379 456
		7 917 625	7 006 994

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader	Not 2	-511 033	-412 941
Reparationer		-55 850	-5 751
Periodiskt underhåll		-83 914	0
Taxebundna kostnader		-1 910 917	-1 702 226
Övriga driftskostnader		-119 551	-107 164
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-310 000	-130 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-245 064	-470 229
Personalkostnader		-108 862	0
Avskrivningar		-693 025	0
		-4 038 217	-2 828 311

RÖRELSERESULTAT

3 879 409 **4 178 683**

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter		15 585	22 637
Räntekostnader		-2 385 790	-2 101 587
		-2 370 205	-2 078 950

ÅRETS RESULTAT

1 509 203 **2 099 733**

EA

BALANSRÄKNING	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	350 341 503	350 858 000
	350 341 503	350 858 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	350 341 503	350 858 000
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	6 282	19 213
Övriga fordringar	72 948	449 226
Förutbetalda kostnader Not 4	74 383	220 769
	153 613	689 208
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	778 522	2 333 931
SBC klientmedel i SHB	3 435 469	331 541
	4 213 991	2 665 472
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	4 367 604	3 354 680
SUMMA TILLGÅNGAR	354 709 107	354 212 680

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
	Not 5		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		198 114 000	198 114 000
Upplåtelseavgifter		76 686 000	76 686 000
Fond för yttre underhåll	Not 6	283 020	0
		275 083 020	274 800 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		1 816 713	0
Årets resultat		1 509 203	2 099 733
		3 325 916	2 099 733
SUMMA EGET KAPITAL		278 408 936	276 899 733
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	73 955 000	75 238 500
		73 955 000	75 238 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 7	378 000	378 000
Leverantörsskulder		150 704	573 084
Skatteskulder		440 000	422 640
Övriga kortfristiga skulder		136 821	60 048
Upplupna kostnader	Not 8	713 643	297 529
Förutbetalda avgifter och hyror		526 002	343 146
		2 345 170	2 074 447
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		354 709 107	354 212 680
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 7	75 900 000	75 900 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3, intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodiseringar förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget för 2014.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

	2013	2012
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,23%	0
Fastighetsförbättringar	5%	0

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1	2013	2012
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	6 226 438	6 627 538
Hysesintäkter	1 162 387	0
	7 388 825	6 627 538

Not 2	2013	2012
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel beställning	14 431	0
Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	41 293
Fastighetsskötsel gård beställning	17 320	0
Snöröjning/sandning	90 037	116 795
Städning entreprenad	86 834	113 081
Hissbesiktning	4 095	0
Bevakning	2 509	0
Gemensamma utrymmen	7 230	0
Garage	222 993	141 772
Gård	23 696	0
Serviceavtal	10 720	0
Förbrukningsmateriel	23 642	0
Störningsjour och larm	7 527	0
	511 033	412 941

Not 2 Fortsättning	2013	2012
Reparationer		
Gemensamma utrymmen	5 006	0
Entré/trapphus	2 225	0
Lås	32 212	0
Elinstallationer	1 800	0
Hiss	0	5 751
Mark/gård/utemiljö	8 575	0
Skador/klotter/skadegörelse	6 032	0
	55 850	5 751
Periodiskt underhåll		
Mark/gård/utemiljö	83 914	0
	83 914	0
Taxebundna kostnader		
El	832 800	757 769
Värme	619 661	570 620
Vatten	339 307	294 178
Sophämtning/renhållning	119 149	79 659
	1 910 917	1 702 226
Övriga driftskostnader		
Försäkring	73 411	57 683
Kabel-TV	37 866	49 481
Bredband	8 274	0
	119 551	107 164
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	310 000	130 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	4 025	0
Medlemsinformation	1 235	0
Tele och datakommunikation	12 622	0
Juridiska åtgärder	10 313	0
Inkassering avgift/hyra	6 100	0
Hysesförluster	0	0
Revisionsarvode extern revisor	21 250	23 000
Föreningskostnader	2 475	0
Styrelseomkostnader	0	18 563
Fritids och Trivselkostnader	774	0
Förvaltningsarvode	150 894	402 500
Förvaltningsarvoden övriga	0	26 166
Administration	4 856	0
Korttidsinventarier	11 770	0
Konsultarvode	18 750	0
	245 064	470 229
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	88 000	0
Sociala kostnader	20 862	0
	108 862	0

Not 2 Fortsättning	2013	2012
Avskrivningar		
Byggnad	688 612	0
Förbättringar	4 413	0
	693 025	0

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER **4 038 217** **2 828 311**

Not 3	2013-12-31	2012-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	350 858 000	345 673 000
Nyanskaffningar	176 528	5 185 000
Utgående anskaffningsvärde	351 034 528	350 858 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Årets avskrivningar enligt plan	-693 025	0
Utgående avskrivning enligt plan	-693 025	0

Planenligt restvärde vid årets slut **350 341 503** **350 858 000**
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med 53 000 000 53 000 000

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	160 000 000	120 000 000
Taxeringsvärde mark	61 000 000	34 000 000
	221 000 000	154 000 000

Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	190 000 000	141 000 000
Lokaler	31 000 000	13 000 000
	221 000 000	154 000 000

Not 4	2013-12-31	2012-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	69 118	54 581
Nordea räntor	0	70 074
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	87 840
Internet/Bredband	0	8 274
Securitas	5 265	0
	74 383	220 769

**Not 5
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	198 114 000	0	0	198 114 000
Upplåtelseavgifter	76 686 000	0	0	76 686 000
Fond för yttre underhåll	283 020	283 020	0	0
Summa bundet eget kapital	275 083 020	283 020	0	274 800 000
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	1 816 713	-283 020	2 099 733	0
Årets resultat	1 509 203	1 509 203	-2 099 733	2 099 733
Summa fritt eget kapital	3 325 916	1 226 183	0	2 099 733
Summa eget kapital	278 408 936	1 509 203	0	276 899 733

Not 6

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2013	2012
Vid årets början	0	0
Reservering enligt stadgar	283 020	0
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	283 020	0

Not 7


SKULDER TILL KREDITINSTITUT

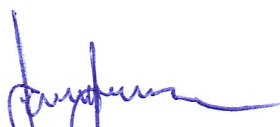
	Räntesats	Belopp 2013-12-31	Belopp 2012-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea Hypotek AB	2,312 %	24 111 000	25 205 500	Rörligt lån
Nordea Hypotek AB	2,900 %	25 111 000	25 205 500	2014-04-16
Nordea Hypotek AB	3,890 %	25 111 000	25 205 500	2017-04-19
Summa skulder till kreditinstitut		74 333 000	75 616 500	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-378 000	-378 000	
		73 955 000	75 238 500	

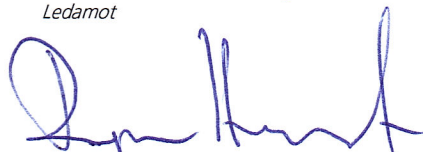
Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 72 443 000 kr.


Not 8	2013-12-31	2012-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
Städning entreprenad	7 281	0
El	79 572	91 085
Värme	53 740	92 109
Sophämtning	2 551	2 289
Extern revisor	23 000	23 000
Ränta	547 499	61 466
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	27 580
	713 643	297 529

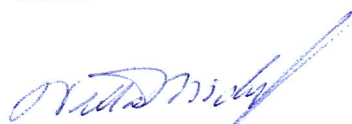
NACKA den 29/3 2014


Johan Krister Drakenberg
Ledamot

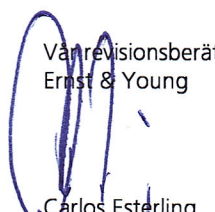

Sandra Lorena Gomejzon
Ledamot


Stig Roger Holmqvist
Ledamot


Ulla-Britt Maclean Furén
Ledamot


Nilla Maria Elisabet Michelson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 24 / 4 2014
Ernst & Young


Carlos Esterling
Auktoriserad revisor