

**Årsredovisning  
2014**

**BRF EKENSBERG 4**  
769604-6023

# **Brf Ekensberg 4**

**org.nr: 769604-6023**

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 – 2014-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Tilläggsupplysningar	10

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

# Brf Ekensberg 4

org.nr: 769604-6023

## Förvaltningsberättelse

**Verksamheten**  
Föreningen

### Styrelsen

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

Stefan Timmerman	ordförande
Katarina Julin	sekreterare
Jesper Sahlman	ledamot
Annelie Wallin	ledamot
Fredrik Fridsten	ledamot

Jerry Aaltonen	suppleant
Madeleine Weck	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

# Brf Ekensberg 4

org.nr: 769604-6023

## Styrelsens arbete

Året började med att få ny ekonomisk förvaltare, ny fastighetsskötsel och ny städfirma att fungera. Mot slutet av året bestämde vi att byta städfirma.

Styrelsen har under 2014 haft 10 protokollförda möten. Städdag arrangerades i april och november.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgiften med 3 % från 1 april.

Frågor väcktes kring dräneringen på baksidan som inte verkade fungera tillfredsställande. Vi sköt på återställandet. I april slutade pumparna i pannrummet fungera och orsakade översvämning och kortslutning i huset. Det konstaterades att vi behövde nya pumpar som installerades före sommaren. Firman som gjorde dräneringen bytte ut pumpen i brunnen vid garaget och efter det har allt fungerat bra.

På årsmötet i maj klubbades två motioner igenom. Den ena motionen handlade om att göra en grillplats i rundeln framför port 14. Den blev klar i början av juli. Den andra motionen handlade om sopsortering något som har diskuterats länge i föreningen men bortlagts på grund av diverse renoveringar och som nu godkändes av stämman. Upphandling genomfördes under hösten under men arbetet kunde inte genomföras före vintern på grund av att bygglovet tog för lång tid. Vi räknar med att fullfölja motionen före sommaren 2015.

Den stora regn mängden som kom i juli gjorde att det kom in vatten i tre källarförråd varav två genom ventilationstrumma. Firma anlätades för att undersöka skadorna och föreslå åtgärder. De konstaterade att det inte fanns något mögel och att det inte finns så mycket att göra. Fukten kommer naturligt från marken under och att det var en extrem mängd regn. Avfuktare hjälper inte. Ett förråd har ett ventilationsrör som kommer från skyddsrummet och går i väggen upp på baksidan nära garagedörren. Vi måste gräva upp och laga på utsidan och det görs under våren 2015.

En lägenhet i huset drabbades hårt av översvämning i juli och fick kök och vardagsrumsgolvet förstört. Återställandet gick på föreningens försäkring. Kommunens avlopp klarade inte av den stora vattenmängden och vatten trängde in i lägenheten genom avloppet i köket.

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.

Kristin Evertsson är ny kontaktperson för Grannsamverkan..

## Tecknade avtal

### löpande avtal

Inga nya löpande avtal

### Tillfälligt avtal

SanSac AB (sopsortering)

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna.

# Brf Ekensberg 4

org.nr: 769604-6023

## Årets resultat

Årets resultat efter finansiella poster uppgår till -173 000 jämfört med -1 590 000 kr för 2013. Skillnaden mellan åren beror mest på att vi hade dräneringen på 862 500 kr samt en vattenskada på 157 000 kr under 2013. Resterande differens består av en kombination av mer intäkter genom höjning av avgifter och lägre kostnader bland annat räntekostnader och uppvärmningskostnader.

Resultatet efter återföring av avskrivningar uppgår till 1 067 000 och speglar ett mer verkligt rörelseresultat. Det är framförallt låga räntekostnader som påverkar resultatet positivt men också högre intäkter. Föreningen har nu uppnått en god balans i ekonomin. Årets överskott kommer att gå till reparationer och underhåll.

Avsättning har gjorts till reparationsfond i enlighet med föreningens stadgar.

Föreningen har lån på 50 Mkr varav 22,5 Mkr är bundna till 2017 med ränta på 2,3 %.

Kassa och bank uppgår till 3 509 000 kr per 2014-12-31 vilket är en ökning med 1 112 000 kr jämfört med 2013. Ökningen beror till största delen på låga räntekostnader. 1 000 000 kr är en reserv för att kunna parera snabba räntehöjningar på marknaden utan att behöva höja avgifterna.

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

Under 2015 planerar vi att återställa baksidan av huset och fullfölja den godkända motionen om sopsortering i samarbete med Solna kommun. Vidare kommer vi att ta in offert på uppgradering av elnätet i huset. Detta är nödvändigt då allt fler renoverar lägenheterna och drar nya elledningar installerar tvättmaskin, diskmaskin mm. Hittills har vi klarat oss med det är bara en tidsfråga innan propparna börjar gå och det är nödvändigt med en uppgradering.

Styrelsens arbete 2015 kommer att fokusera på löpande förvaltning då de större renoveringarna är gjorda. Det finns dock några saker kvar som vi behöver göra då närmaste åren. Vi skulle vilja renovera trapphusen men det är ekonomin som avgör. Vi behöver också renovera hissarna

Solna den 04 mars 2015

För styrelsen:

Stefan Timmerman, ordförande

### Flerårsöversikt (SEK)

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	3 981 572	3 666 016	3 502 485	3 389 157
Årsresultat	-173 092	-1 590 399	-701 953	-1 122 810
Soliditet, %	57	56	61	61
Yttre fond	379 355	114 855	713 355	527 202
Taxeringsvärde	88 000 000	88 000 000	62 051 000	62 051 000
Bostadsyta	4 580	4 580	4 580	4 580
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta	754	705	669	644
Lån per kvm bostadsyta	10 917	10 917	9 825	9 825

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

### Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (SEK):

Balanserat resultat	-5 830 285
Årets resultat	-173 092
Totalt	<u>-6 003 377</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

reservering fond för yttre underhåll	186 153
Balanseras i ny räkning	<u>-6 189 530</u>
	<b>-6 003 377</b>

### Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

	Not	2014	2013
<b>Rörelseintäkter, lagerändring m.m.</b>	<b>1</b>		
Nettoomsättning		3 982	3 665
Övriga intäkter		-0	1
<b>Summa rörelseintäkter, lagerändring m.m.</b>		<b>3 982</b>	<b>3 666</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2-5	-1 613	-2 662
Övriga kostnader	6	-121	-54
Löner och arvoden	7	-59	-59
Avskrivningar och nedskrivningar	8-9	-1 240	-1 038
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 034</b>	<b>-3 813</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>948</b>	<b>-147</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		31	63
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 152	-1 506
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 121</b>	<b>-1 443</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-173</b>	<b>-1 590</b>
<b>Årets förlust</b>		<b>-173</b>	<b>-1 590</b>

## Balansräkning

	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	8	115 267	116 491
Maskiner och inventarier	9	104	69
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>115 371</b>	<b>116 561</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>115 371</b>	<b>116 561</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		35	-0
Övriga kortfristiga fordringar	11	15	96
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	97	40
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>147</b>	<b>136</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		3 509	2 397
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 509</b>	<b>2 397</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 656</b>	<b>2 533</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>119 027</b>	<b>119 093</b>



## Balansräkning

	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	13		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatskapital		63 974	63 974
Upplåtelsekapital		9 971	9 971
Fond för yttre underhåll		379	115
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>74 324</b>	<b>74 059</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad förlust		-5 830	-3 975
Årets förlust		-173	-1 590
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-6 003</b>	<b>-5 566</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>68 320</b>	<b>68 493</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	50 000	50 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		204	298
Skatteskulder		0	106
Övriga kortfristiga skulder		-0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	503	196
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>707</b>	<b>600</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>119 027</b>	<b>119 093</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Totalt uttagna pantbrev		50 000	50 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>

## Tilläggsupplysningar

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Ekensberg 4 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2009:1, Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar. Det är första året som BFNAR 2009:1 tillämpas vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåren.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,5 %
Fastighetsförbättringar	1,5 %
Maskiner och inventarier	20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### Omsättningstillgångar

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

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital enligt BFNAR 2003:4.

### Antalet anställda

Föreningen har inte haft några anställda under året. Styrelsens arvoden är fastställda av föreningsstämman.

### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten har förändrats på bostadsdelen och består nu av en avgift på 1 217 SEK per bostad.

<b>Not 1, Rörelseintäkter</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Hysesintäkter, bostäder	241	236
Hysesintäkter, p-platser	110	121
Intäktsreduktion	-10	0
Årsavgifter, bostäder	3 453	3 230
Övriga intäkter	188	79
<b>Summa</b>	<b>3 982</b>	<b>3 666</b>

<b>Not 2, Fastighetsskötsel</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Besiktning och service	17	0
Snöskottning	0	2
Städning och fastighetsskötsel	177	50
Trädgårdsarbete	10	0
Övrigt	20	1
<b>Summa</b>	<b>224</b>	<b>53</b>

<b>Not 3, Reparationer</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Reparationer	195	1 250
<b>Summa</b>	<b>195</b>	<b>1 250</b>

<b>Not 4, Taxebundna kostnader</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Fastighetsel	135	164
Sophämtning	78	71
Uppvärmning	578	624
Vatten	73	75
<b>Summa</b>	<b>864</b>	<b>934</b>

<b>Not 5, Övriga driftskostnader</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Bredband	143	0
Fastighetsförsäkringar	42	46
Fastighetsskatt	85	85
Kabel-TV	60	59
Övrigt	0	235
<b>Summa</b>	<b>330</b>	<b>425</b>

<b>Not 6, Övriga kostnader</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Förbrukningsinventarier	5	0
Förbrukningsmaterial	2	0
Kameral förvaltning	64	0
Övriga förvaltningskostnader	50	54
<b>Summa</b>	<b>121</b>	<b>54</b>

<b>Not 7, Löner och arvoden</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Lagstadgade arb giv avg	14	14
Styrelsearvode	45	45
<b>Summa</b>	<b>59</b>	<b>59</b>

### **Not 8, Byggnad och mark**

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	121 530	108 323
Årets inköp		13 207
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>121 530</u>	<u>121 530</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-5 038	-4 008
Årets avskrivning	-1 225	-1 030
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-6 263</u>	<u>-5 038</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u><u>115 267</u></u>	<u><u>116 491</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>39 872</i>	<i>39 872</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	42 000	42 000
Taxeringsvärde mark	46 000	46 000
<b>Summa</b>	<b>88 000</b>	<b>88 000</b>

**Not 9, Maskiner och inventarier**

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärden</b>	113	36
Inköp		77
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärden</b>	<u>113</u>	<u>113</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-43	-35
Avskrivningar	-15	-8
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-59</u>	<u>-43</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u><b>54</b></u>	<u><b>69</b></u>

**Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 151	1 404
Övriga finansiella kostnader	0	100
Övriga räntekostnader	1	1
<b>Summa</b>	<u><b>1 152</b></u>	<u><b>1 506</b></u>

**Not 11, Övriga fordringar**

	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
Skattefordringar	7	0
Skattekonto	8	96
<b>Summa</b>	<u><b>15</b></u>	<u><b>96</b></u>

**Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
Bredband	35	0
Fastighetsskötsel	0	0
Förvaltning	14	0
Kabel-TV	15	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34	40
<b>Summa</b>	<u><b>97</b></u>	<u><b>40</b></u>

### Not 13, Eget kapital

	IB	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	UB
Insatt kapital	63 974	-	-	63 974
Upplåtelseavgifter	9 971	-	-	9 971
Fond, yttre underhåll	115	-	265	379
Balanserat resultat	-3 975	-1 590	-265	-5 830
Årets resultat	-1 590	1 590	-173	-173
<b>Eget kapital 2014-12-31</b>	<b>68 493</b>	<b>0</b>	<b>-173</b>	<b>68 320</b>

### Not 14, Skulder till kreditinstitut

	Ränteändringsdag	Räntesats 2014-12-31	Skuld 2014-12-31	Skuld 2013-12-31
SBAB	2017-02-15	2,3 %	22 500	22 500
SBAB	2016-02-15	2,03 %	22 500	22 500
SBAB	2016-04-18	2,01 %	5 000	5 000
<b>Summa</b>		<b>2,15 %</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>

### Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
El	14	0
Förutbetalda avgifter/hyror	336	6
Löner	47	0
Sociala avgifter	14	0
Städning	12	0
Uppvärmning	80	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	190
<b>Summa</b>	<b>503</b>	<b>196</b>

## Underskrifter

Solna 2015-05-01

Ort och datum

Stefan Timmerman

Stefan Timmerman  
Ordförande

Katarina Julin

Katarina Julin  
Sekreterare

Fredrik Fridsten

Fredrik Fridsten

Jesper Sahlman

Jesper Sahlman

Annelie Wallin

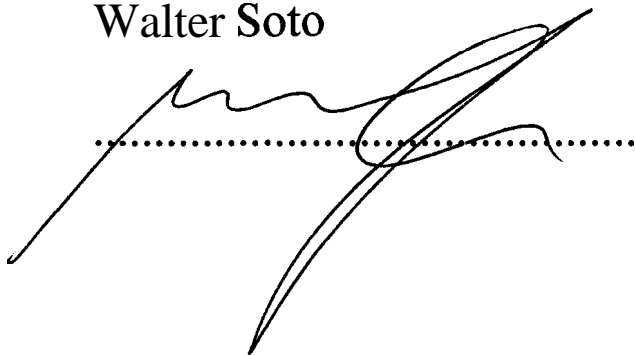
Annelie Wallin

Min revisionsberättelse har lämnats 2015-04-16

Walter Soto  
Internrevisor

Granskningen har skett av räkenskaper och handlingar som visar föreningens verksamhet. Revisor har inget att erinra gällande föreningens verksamhet och rekommendera ansvarsfrihet för styrelsen gällande verksamhetsperioden 2014.

Walter Soto

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Walter Soto', written over a horizontal dotted line. The signature is stylized and cursive.