

# Årsredovisning

för

## Brf Ekebo

769617-3306

Räkenskapsåret

2013



CÅ  
MG KÅ  
CAB SV  
AKB '13





© Foto: Michael Folmer/ABCPRESS.se

## Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

### Liten ordlista

Här finns förklaringar till de vanligast förekommande uttrycken i en årsredovisning.

**Anläggningstillgångar** är tillgångar i föreningen avsedda för långvarigt bruk.

**Avskrivningar** är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på bland annat föreningens byggnader och inventarier. Avskrivningarna görs för att fördela kostnaderna på flera år.

**Balansräkning** visar föreningens samtliga tillgångar, skulder och eget kapital per bokslutsdagen.

**Förvaltningsberättelse** är den del av årsredovisningen som återger styrelsens redovisning av verksamheten som text. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning, bokslutskommentarer och noter.

**Kortfristiga skulder** är skulder som föreningen ska reglera inom ett år.

**Långfristiga skulder** är skulder som föreningen ska reglera efter ett till flera år.

**Omsättningstillgångar** är andra tillgångar än anläggningstillgångar. Dessa kan omvandlas i rena pengar inom ett år, till exempel bankmedel.

**Resultaträkning** visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för perioden och hur resultatet har uppkommit. Om intäkterna varit större än kostnaderna uppstår ett överskott och omvänt uppstår ett underskott.

**Ställda pant** avser pantbrev/inteckningar, som föreningen lämnat som säkerhet för lån.

40  
CA El Ka  
MG DB SV  
Am



**Upplupna kostnader** är kostnader som tillhör räkenskapsåret, men där föreningen inte fått någon faktura per bokslutsdagen.

**Yttre fond** är en fond som styrelsen gör avsättning till enligt underhållsplanen. Denna fond ska täcka framtida underhållsbehov.

CA    H    Y  
MG    AB    SV  
AKB



Styrelsen för Brf Ekebo får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Styrelsen

Ordinarie ledamöter	Utsedd av
Ann-Kathrin Blomqvist	Stämman
Susann Vesterlund	Stämman
Mariann Berggren	Stämman
Eva Lindbom	Stämman
Mikael Grip	Stämman
Katarina Turkki	Stämman
Magnus Afzelius (avgick i december 2013)	Stämman

Suppleanter	
Conny Åhs	Stämman
(suppleant för Magnus Afzelius fr om december 2013)	

Luigi Ferrara	Stämman
---------------	---------

### Revisorer

Ordinarie revisor

Ulf Johansson	Godkänd revisor	Stämman
Finnhammars revisionsbyrå		

Revisorssuppleanter

Hans Bredberg	Auktoriserad revisor	Stämman
Finnhammars revisionsbyrå		

### Valberedning

Till valberedning för 2013 utsågs Anna Gunterberg, Caroline Eriksson och Heléne Meyer.

4

CA et  
MB  
MG AND SV

### Föreningens ändamål och verksamhet

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

### Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningen äger fastigheten Ekebo 8:11 i Upplands Väsby kommun med därpå uppförda 16 st. byggnader med 95 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1976. Fastighetens adress är Sadelgatan 87-181 i Upplands Väsby.

Lägenhetsfördelning:

<b>2 rok</b>	<b>3 rok</b>	<b>4 rok</b>
56 st	34 st	5 st

Därtill kommer:

<b>Garage</b>	<b>Carport</b>	<b>P-Platser</b>	<b>Gästparkering</b>
25 st	24 st	45 st	8 st

Total bostadsarea 6 652 kvm

Årets taxeringsvärde	60 400 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	54 800 000 kr

Fastigheten har varit fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar januari-mars 2013, från och med 2013-04-01 har försäkringen flyttats till Allians Försäkringar. Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas av föreningen.

4  
CÅ Ek Ku  
MG AB Sv  
AKS



### Fastighetsförvaltning

Arcada AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Den tekniska förvaltningen har skötts av CEMI enligt avtal.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 196 tkr (fg år 282 tkr) och planerat under håll för 36 tkr (fg år 23 tkr). Reparation och underhållskostnader specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

### Avtal

Föreningen har följande avtal:

Arcada AB	Fastighetsekonomi
CEMI	Fastighetsteknik
CEMI	Fastighetsservice
CEMI	Fastighetsutveckling
Lövhamnen Mark & Trädgård	Mark & Trädgårdsskötsel
Länsförsäkringar/Allians	Fastighetsförsäkring
ComHem AB	Kabel-TV
Qpark	Gästparkering
Fortum	Fjärrvärme
El	Din El
SBC	Styrelsesupport
SOB	Störningsjour
IL-Recykling	Avfallsåtervinning
IAL Skadejour	Slamsugning dagvattenbrunnar
Aquademica	Termofotografering
Elhjälpen	Elarbeten
Hyresgästföreningen	Peter Svanberg

### Medlemmar

Antalet medlemmar i föreningen är 101 st.

Av föreningens samtliga lägenheter är 77 st. upplåtna med bostadsrätt. Under 2013 har det skett 13 upplåtelseföregående år 9 st. Ingen av föreningens hyresrätter har sålts.

CA El 4  
MG AB SV  
SBC SV

## Föreningsfrågor

19 styrelsemöten och en heldags workshop har ägt rum på Karins väg 3, Upplands Väsby.

Ordinarie föreningsstämma hölls 22 maj 2013 på Smedbyskolan i Upplands Väsby.

Föreningens firma tecknas var för sig av Ann-Kathrin Blomqvist och Susann Vesterlund.

Flerårsöversikt (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsens intäkter	4 407	4 200	3 575	3 459	561
Årets resultat	-258	-856	-1 724	-1 638	-56
Balansomslutning	88 573	90 028	90 369	90 005	84 868
Soliditet (%)	63	59	58	59	52
Likviditet (%)	163	379	195	408	218
Driftskostnad kr/kvm	447	490	537	588	49
Ränta kr/kvm	156	193	181	139	22
Lån kr/kvm	4 715	5 261	5 262	5 358	5 863

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret 2013 och utförda underhållsarbeten

Arcada AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt avtal.

CEMI har biträtt styrelsen med föreningens tekniska förvaltning från och med 2013-01-01.

Lövhagen Mark & Trädgård har anlåtats för snöröjning och skötsel av utemiljön.

Amortering på föreningen lån har gjorts enl. överenskommelse med SBAB. 2013 är första året som föreningen har amorterat på lånen.

4 st. nya flaggor har köpts in till föreningen.

Målning av fasader på tegelhusen har gjorts våren/sommaren 2013. Arbetet har utförts av medlemmar i föreningen pga. att kostnaden för detta ansågs bli för hög om något företag skulle ha anlåtats för detta arbete. Inventering och avslut av de resterande fasaderna beräknar vi att avsluta under 2014, då vi även sätter upp de kvarvarande husnummerskyltarna och några till av Brf Ekebos emaljskyltar i området.

Eftersom föreningen inte har en egen samlingslokal har styrelsen varit kontaktbar via e-post och telefon. Medlemmarna har även sökt upp styrelsen vid olika frågor.

Städdagar har genomförts. Föreningen har tillhandahållit container för grovsopor i samband med detta.

Styrelsen har beslutat att avbryta samarbetet med Hemsidan.com och i stället använda Borätternas hemsida, som vi har gratis tillgång till. Under året har arbetet med att sätta upp ny hemsida pågått och den tas i bruk 2014-01-01.

OVK Obligatorisk Ventilationskontroll behöver inte göras eftersom föreningen räknas som ett småhusområde.

Under året har Aquademica vid ett flertal tillfällen gjort undersökningar för att hitta ett misstänkt vattenläckage. Hittills har inget hittats, men undersökningarna fortsätter.

CÅ EL Y KA  
MG MS SV





### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 602 393
årets förlust	-258 039
	<b>-4 860 432</b>

behandlas så att

Avsättning till fond för yttre underhåll	181 200
i ny räkning överföres	-5 041 632
	<b>-4 860 432</b>

Avsättning till fond för yttre underhåll skall enligt stadgarna ske med belopp som motsvarar minst 0,3% av taxeringsvärdet.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

CÅ EK 4  
CB KE  
MG MS SV



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-01-01 -2013-12-31</b>	<b>2012-01-01 -2012-12-31</b>
<b>Föreningens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	4 377 906	4 165 620
Övriga intäkter	2	29 463	34 553
		<b>4 407 369</b>	<b>4 200 173</b>
<b>Föreningens kostnader</b>			
Fastighetsskötsel	3	-361 249	-741 330
Reparationer	4	-196 298	-282 165
Periodiskt underhåll	5	-35 750	-22 820
Taxebundna kostnader	6	-2 129 230	-2 027 886
Administrations, förvaltnings och övriga kostnader	7	-270 147	-187 219
Personalkostnader	8	-215 251	-196 930
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-471 838	-389 145
		<b>-3 679 763</b>	<b>-3 847 495</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>727 606</b>	<b>352 678</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		51 173	80 559
Räntekostnader		-1 036 818	-1 288 872
		<b>-985 645</b>	<b>-1 208 313</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-258 039</b>	<b>-855 635</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-258 039</b>	<b>-855 635</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-258 039</b>	<b>-855 635</b>

C Å ek  
y  
MG  
AS  
SV

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	77 761 040	77 917 180
Fastighetsförbättringar	11	8 153 564	6 227 828
Inventarier, verktyg och installationer	12	16 170	19 404
		<b>85 930 774</b>	<b>84 164 412</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>85 930 774</b>	<b>84 164 412</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgift och hyresfordran		834 868	835 352
Aktuella skattefordringar		24 728	19 837
Övriga fordringar		14 872	18 613
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	57 875	37 636
		<b>932 343</b>	<b>911 438</b>
<i>Likvida medel</i>			
Kassa och bank		1 710 338	4 952 481
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 642 681</b>	<b>5 863 919</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>88 573 455</b>	<b>90 028 331</b>

C Å l h  
MG SV  
OB  
ans



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		54 249 000	52 836 000
Upplåtelseavgifter		5 915 334	4 925 334
Fond för yttre underhåll		328 800	164 400
		<b>60 493 134</b>	<b>57 925 734</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-4 602 393	-3 582 358
Årets resultat		-258 039	-855 635
		<b>-4 860 432</b>	<b>-4 437 993</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>55 632 702</b>	<b>53 487 741</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	31 320 137	31 368 300
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	43 484	3 625 460
Förskott från kunder		0	370
Leverantörsskulder		259 879	119 823
Övriga skulder		7 089	28 041
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 310 164	1 398 596
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 620 616</b>	<b>5 172 290</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>88 573 455</b>	<b>90 028 331</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		39 000 000	39 000 000
		<b>39 000 000</b>	<b>39 000 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

CÅ et  
M4  
Ans

## Tilläggsupplysningar

### Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och med tillämpande av allmänna råd, rekommendationer samt uttalanden från Bokföringsnämnden. För de fall allmänt råd från Bokföringsnämnden saknas för en för föreningen väsentlig fråga hämtas vägledning från Redovisningsrådets rekommendationer samt uttalanden från dess akutgrupp.

Om inte annat framgår är de tillämpade redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med föregående år.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

#### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller kommer att få.

#### Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Föreningen tillämpar BFNAR 2001:3, Redovisning av materiella anläggningstillgångar, vilket innebär att anläggningstillgångar skrivs av över dess förväntade nyttjandeperiod. Hänsyn har ej tagits till avdrag av eventuellt restvärde.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och sker i enlighet med föreningens stadgar.

CA EL SV  
MG SV

## Noter

### Not 1 Årsavgifter och hyror

	2013	2012
Årsavgifter	2 791 300	2 451 045
Hyror bostäder	1 213 228	1 331 331
Hyror lokaler	0	42 904
Hyror garage	170 630	171 640
Hyror p-platser	202 748	168 700
	<b>4 377 906</b>	<b>4 165 620</b>

### Not 2 Övriga intäkter

	2013	2012
Överlåtelseavgifter/pant	25 513	23 436
Fakturerade kostnader	515	11 052
Övriga intäkter	3 600	0
Öresavrundning	-165	65
	<b>29 463</b>	<b>34 553</b>

### Not 3 Fastighetsskötsel

	2013	2012
Fastighetsskötsel	116 524	249 649
Fastighetsskötsel gård	161 709	240 870
Snöröjning	38 375	213 003
Störningsjour	6 395	0
Kontroll och tillsynsavgift	0	9 204
Garagekostnad	0	4 230
Förbrukningsmaterial fastighet	27 811	9 820
Förbrukningsinventarier fastighet	10 435	0
Serviceavtal	0	14 554
	<b>361 249</b>	<b>741 330</b>

CA ek 4  
MG AB SV



#### Not 4 Reparationer

	2013	2012
Byggnad	0	16 314
Bostäder	13 173	32 033
Tvättstuga	4 864	19 868
Lås	2 286	0
Elinstallationer	3 420	9 241
VVS	30 529	21 731
Ventilation	39 769	0
Utemiljö	0	349
Garage	0	4 486
Vattenskada	104 850	111 492
Skadegörelse	0	963
Övrigt	-9 556	-40 879
Tak	6 963	90 771
Värmeanläggning	0	15 796
	<b>196 298</b>	<b>282 165</b>

#### Not 5 Periodiskt underhåll

	2013	2012
Fasad	0	22 820
Stammar	35 750	0
	<b>35 750</b>	<b>22 820</b>

C Å EL N  
MG AB SV

### Not 6 Taxebundna kostnader

	2013	2012
El	132 868	143 085
Uppvärmning	1 119 147	1 205 012
Vatten	360 381	188 858
Sophämning	109 638	106 824
Grovsopor	71 902	53 474
Kompostering	5 494	5 681
Försäkring	100 407	93 717
Självrisk	34 200	0
Kommunikation (TV, Tele, IT)	69 116	72 042
Övriga kostnader	0	2 794
Fastighetsskatt	126 077	129 675
Avgäld	0	26 724
	<b>2 129 230</b>	<b>2 027 886</b>

### Not 7 Administrations, förvaltnins och övriga kostnader

	2013	2012
Revisionsarvode	28 125	32 625
Ekonomisk förvaltning	82 916	81 735
Övriga förvaltningskostnader	97 500	1 400
Bankkostnader	4 862	4 218
Tele och post	3 796	850
Kostnader för stämma	5 280	11 097
Föreningsavgifter	8 442	8 442
Bidrag och gåvor	0	-2 359
Övriga kostnader	9 156	14 033
Pant och överlåtelse	25 513	23 436
Juridiska åtgärder	4 375	9 719
Kostnader för styrelsemöten	182	2 024
Kronutjämning	0	1
	<b>270 147</b>	<b>187 221</b>

CA  
MG  
4  
K  
SV

### Not 8 Styrelsearvoden och övriga löner

	2013	2012
Styrelsearvode	165 000	149 848
Sociala avgifter	50 251	47 082
	<b>215 251</b>	<b>196 930</b>

### Not 9 Avskrivningar och nedskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	0,2488 %
	fg år 0,2427 %
Fastighetsförbättringar	3-5 %

### Not 10 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	62 757 581	62 523 518
Inköp		234 063
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>62 757 581</b>	<b>62 757 581</b>
Ingående avskrivningar	-383 401	-231 188
Årets avskrivningar	-156 140	-152 213
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-539 541</b>	<b>-383 401</b>
Mark	15 543 000	15 543 000
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>15 543 000</b>	<b>15 543 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>77 761 040</b>	<b>77 917 180</b>
Taxeringsvärden byggnader	46 000 000	38 000 000
Taxeringsvärden mark	14 400 000	16 800 000
	<b>60 400 000</b>	<b>54 800 000</b>

C Å g h y  
Mg OEB SV  
Ans



### Not 11 Fastighetsförbättringar

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 687 301	6 530 929
Inköp	2 238 200	156 372
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>8 925 501</b>	<b>6 687 301</b>
Ingående avskrivningar	-459 473	-225 775
Årets avskrivningar	-312 464	-233 698
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-771 937</b>	<b>-459 473</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>8 153 564</b>	<b>6 227 828</b>

### Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 638	
Inköp		22 638
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>22 638</b>	<b>22 638</b>
Ingående avskrivningar	-3 234	
Årets avskrivningar	-3 234	-3 234
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 468</b>	<b>-3 234</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>16 170</b>	<b>19 404</b>

### Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Försäkring	34 445	22 906
Com Hem	14 220	14 730
Securitas	8 820	0
II	390	0
	<b>57 875</b>	<b>37 636</b>

CÅ  
MG  
eh  
AP  
SV

#### Not 14 Förändring av eget kapital

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Upplåtelse avgifter</b>	<b>Yttre fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	52 836 000	4 925 334	164 400	-3 582 359	-855 635
Ombildning bostadsrätt	1 413 000	990 000			
Disposition av föregående års resultat:			164 400	-1 020 035	855 635
Årets resultat					-258 039
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>54 249 000</b>	<b>5 915 334</b>	<b>328 800</b>	<b>-4 602 394</b>	<b>-258 039</b>

#### Not 15 Lån till kreditinstitut

	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
SBAB Ränta 2,62% Rörlig	2 387 820	5 997 660
SBAB Ränta 2,62% Rörlig	9 979 701	9 996 100
SBAB Ränta 2,62% Rörlig	9 996 100	10 000 000
SBAB Ränta 3,65% Fast	9 000 000	9 000 000
	<b>31 363 621</b>	<b>34 993 760</b>


Inga lån (0 kr) förfaller senare än 5 år.

#### Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
Aviserat påföljande räkenskapsår	1 112 747	1 010 906
Revision	20 000	20 000
Styrelsearvoden inkl soc avg	177 417	177 417
Elkostnader	0	12 930
Värme	0	177 343
	<b>1 310 164</b>	<b>1 398 596</b>

CA EL SV  
MY AB SV

Upplands-Väsby 2014-05-17



Susann Vesterlund



Ann-Kathrin Blomqvist



Mariann Berggren



Eva Lindbom



Mikael Grip



Katarina Turkki



Conny Åhs  
Suppleant för Magnus Afzelius

Min revisionsberättelse avviker från standardutformningen och har lämnats 2014-05-19



Ulf Johansson  
Godkänd revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

### Till föreningsstämman i **Brf Ekebo** Org.nr. 769617-3306

#### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ekebo för år 2013-01-01—2013-12-31.

#### *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*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Uttalanden*

Enligt min 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 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Ekebo för år 2013-01-01—2013-12-31.

#### *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*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Uttalanden*

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

#### *Anmärkning*

Innehållna källskatter och arbetsgivaravgifter för utbetalda löner har inte redovisats och inbetalats till skatteverket i rätt tid.

Upplands Väsby 2014-05-18

  
Ulf Johansson  
Godkänd revisor

Upplands Väsby 2014-05-19

Till styrelsen  
Brf Ekebo**Granskningsrapport 2013-12-31**

Efter utförd revision för räkenskapsåret 2013 sammanfattas de noteringar som gjorts i denna granskningsrapport. Revisionen har innefattat följande granskningsåtgärder:

- revisionsplanering
- granskning styrelseprotokoll
- resultatanalys
- kontoanalyser
- periodiseringskontroller
- granskning av balansräkning per 2013-12-31
- granskning av förslag till årsredovisning 2013-12-31

**Resultatanalys**

Resultaträkning har jämförts med budget för 2013 samt resultaträkning 2012.

Sammanfattningsvis redovisar föreningen en förlust om 259 tkr men gjort väsentlig resultatförbättring jämfört med föregående år. Några väsentliga avvikelser jämfört med budget har ej heller noterats.

**Redovisningsprinciper**

Föreningens tillämpar progressiv avskrivning på byggnad vilket innebär att avskrivningarna ökar successivt för varje år. Från och med 2014 gäller nya regelverk för mindre och större företag/föreningar som kallas K2 och K3. Det först regelverket gäller för mindre företag som bostadsrättsföreningar omfattas av och K3 gäller för större företag.

I nu gällande K2-regelverk får enligt Bokföringsnämnden progressiva avskrivningar inte tillämpas. Styrelsen måste se över avskrivningsprinciper för byggnad och tillämpa linjär avskrivning, d v s med fast belopp varje år. Frågan är dock ännu ej avgjord men som det ser ut idag måste föreningen ändra avskrivningsprincip för byggnad från och med 2014.

**Förvaltningsrevision**


Revisionen har inriktats på granskning av protokoll och försäkringsskydd.

I föregående års granskningsrapport upplystes om det i protokollen saknas beslut att anta nya medlemmar som förvärvat bostadsrätter. Under året har det förekommit ett antal överlåtelser av bostadsrätter. Noterar att i protokollen för i år finns stående punkt om nya överlåtelser/medlemmar. För formalian skull är det önskvärt att det framgår som beslut från styrelsen att ny medlem är antagen. I protokollen står endast ny ägare till lägenheten.

Fastigheten är enligt försäkringsbrev försäkrat till fullvärde och det finns ansvarsförsäkring för styrelsen.

Arvode har utbetalats till styrelsen och valberedningen i april månad om 165 000 kr. Källskatter Har hållits inne och sociala avgifter har bokförts. Källskatter och sociala avgifter ska redovisas för den period som löner har utbetalats, d v s den 12:e månaden efter, i det här fallet 12 maj. Skattedeklaration har inte upprättats förrän 12 december 2013, sju månader för sent. Då beloppet är väsentligt, 107 tkr, och att förseningen inte kan ses som ringa måste anmärkning lämnas i revisionsberättelsen. Detta framgår av lag om ekonomiska föreningar 8 kap 13§(se bostadsrättslagen 9 kap 26§), att i revisionsberättelsen sak också anmärkas om revisorerna funnit att föreningen inte har fullgjort sin skyldighet att i rätt tid betala skatter och avgifter som omfattas av skatteförfarandelagen.

En styrelseledamot har under året av sagt sig sitt uppdrag som styrelseledamot. Enligt Bolagsverket kvarstår personen i fråga som registrerad styrelseledamot. Detta bör anmälas omgående till bolagsverket om utträde som styrelseledamot. Då föreningen har valt styrelsesuppleanter ska någon av dessa träda in som ledamot fram till att föreningen har stämma och ny styrelse väljs. Suppleanten ska även skriva under årsredovisningen i stället för den avgående styrelseledamoten.

  
Ulf Johansson  
Godkänd revisor



Brf Ekebo

2014-05-14

**Till revisor Ulf Johansson**

Detta uttalande lämnas i anslutning till din revision av Brf Ekebos finansiella rapporter för det räkenskapsår som slutade 2013-12-31 som syftar till att du ska ge uttryck för din uppfattning om huruvida de finansiella rapporterna i alla väsentliga avseenden ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.

Vi bekräftar följande utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, efter att ha gjort sådana förfrågningar som vi har ansett vara nödvändiga för att på ett lämpligt sätt informera oss själva.

**Finansiella rapporter**

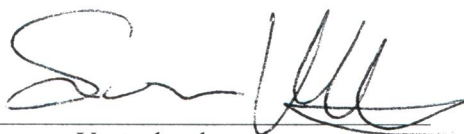
1. Vi har tagit vårt ansvar för upprättandet av de finansiella rapporterna enligt villkoren för revisionsuppdraget, särskilt att de finansiella rapporterna ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.
2. Betydelsefulla antaganden som vi har använt för att göra uppskattningar i redovisningen är rimliga..
3. För alla händelser efter datumet för de finansiella rapporterna som enligt årsredovisningslagen kräver justeringar eller att upplysningar lämnas har justeringar gjorts eller upplysningar lämnats.
4. Effekterna av felaktigheter som inte har rättats är oväsentliga, både enskilt och sammantaget, för de finansiella rapporterna som helhet. En förteckning över de felaktigheter som inte har rättats finns som bilaga till detta uttalande.

**Lämnad information**

1. Vi har försett dig med:
  - tillgång till all information som vi har kännedom om och som är relevant för upprättandet av de finansiella rapporterna, t.ex. bokföring, dokumentation och annat.
  - ytterligare information som du har begärt av oss för revisionens syfte.
  - obegränsad tillgång till personer inom föreningen som du har bedömt att det är nödvändigt att inhämta revisionsbevis från.
2. Alla transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i de finansiella rapporterna.
3. Vi har upplyst dig om resultaten av vår bedömning av risken för att de finansiella rapporterna kan innehålla väsentliga felaktigheter som beror på oegentligheter.
4. Vi har upplyst dig om all information som rör oegentligheter eller misstänkta oegentligheter som vi känner till och som påverkar föreningen och inbegriper styrelsen som har viktiga roller inom den interna kontrollen eller andra personer, när oegentligheterna kan ha en väsentlig inverkan på de finansiella rapporterna.
5. Vi har lämnat all information till dig om påstådda oegentligheter, eller misstänkta oegentligheter, med inverkan på föreningens finansiella rapporter, som vi har fått kännedom om genom styrelsen, tidigare styrelseledamöter, tillsynsmyndigheter eller andra.
6. Vi har upplyst dig om alla kända fall av överträdelser eller misstänkta överträdelser av lagar och andra författningar vars effekter ska beaktas när finansiella rapporter upprättas.
7. Vi har upplyst dig om vilka föreningens närstående är och om alla närstående relationer och närståendetransaktioner som vi känner till.



Ann-Kathrin Blomqvist  
Ordförande



Susann Vesterlund  
Kassör

