

Bostadsrättsföreningen Eklanda Södra Äng

Org.nr 769610-2321

Årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01 – 2013-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Eklanda Södra Äng avger härmed följande Årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	5 – 7
Underskrifter	8

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i kronor (kr).



Bostadsrättsföreningen Eklanda Södra Äng

Org.nr 769610-2321

Förvaltningsberättelse

Styrelsens sammansättning vid räkenskapsårets slut

Robert Ahlberg	Ordinarie ledamot
Robert Åberg	Ordinarie ledamot
Johan Klockars	Ordinarie ledamot
Igor Damjanovic	Ordinarie ledamot
Martin Svärdström	Ordinarie ledamot

Johanna Persson	Suppleant
Oscar Torstensson	Suppleant

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 5 sammanträden varvid protokoll upprättats. Ordinarie stämma hölls 2013-05-21. Föreningens firma har tecknats av styrelsen två i förening.

Information om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Mölndal Tamburinen 5 och 6 samt Mölndal Xylofonen 1 där 41 st bostadsrättslägenheter i småhus är uppförda. Antalet medlemmar var per 2013-12-31 79 st. Under året har fem överlåtelser skett. Under året avslutades ommålningen av föreningens hus som påbörjades under 2012.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	642	628	611	603	595
Lån/kvm bostadsrättsyta	9 229	8 997	9 078	9157	9 236
Total BOA: 4 398 kvm					

Föreningens förvaltning har under året skötts av Lundéns Fastighetsförvaltning AB.

Ekonomi och fastighet

Föreningen hade genom ränteswapar bundit räntan på 14 000 000 kr fram till juni 2013.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande överskott:

Balanserat resultat	152 589
Årets resultat	-479 545
Kronor	-326 951

Styrelsen föreslår att överskottet disponeras så att:

Avsättning till yttre reparationsfond	-154 000
lanspråktagande av yttre reparationsfond	500 000
I ny räkning överförs	19 044

Resultaträkning

BRF EKLANDA SÖDRA ÄNG 769610-2321

2013-01-01 - 2013-12-31

	Not	2013	2012
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		2 827 224	2 763 342
Övr intäkter		<u>556</u>	<u>12 898</u>
Summa intäkter		2 827 780	2 776 240
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fjärrvärme tillsyn		-89 202	-58 058
Samfällighetsavgift		-61 500	-55 350
Reparation & underhåll	5	-1 165 837	-1 202 343
Trädgårdsskötsel		-30 393	-32 473
Fastighetsavgift		-145 017	-139 909
Fastighetsförsäkring		-56 891	-50 469
Främmande tjänster		-19 375	-22 172
Kabel-TV		-51 626	-51 357
Styrelsearvode, inkl soc avg	1	-29 654	-32 835
Revisionsarvode		-10 863	-10 213
Förvaltningsarvode		-40 975	-41 533
Övriga rörelsekostnader		-6 854	-7 744
Avskrivning byggnad	3	<u>-262 039</u>	<u>-250 875</u>
Summa kostnader		-1 970 226	-1 955 331
Resultat före finansnetto		857 554	820 909
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>			
Ränteintäkter	2	9 341	11 513
Räntekostnader	4	<u>-1 346 439</u>	<u>-1 810 626</u>
		-1 337 098	-1 799 113
Resultat efter finansiella poster		-479 545	-978 204
Årets resultat		<u>-479 545</u>	<u>-978 204</u>

Balansräkning

BRF EKLANDA SÖDRA ÄNG 769610-2321		2013-01-01 - 2013-12-31	
	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	89 674 089	89 936 128
Summa anläggningstillgångar		89 674 089	89 936 128
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Förutbet kostn & uppl intäkter	6	61 492	60 349
Övriga fordringar		-3	2
Kassa och bank	7	1 136 928	301 399
Summa omsättningstillgångar		1 198 417	361 750
Summa tillgångar		90 872 506	90 297 878
SKULDER OCH EGET KAPITAL			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		49 531 000	49 531 000
Yttre reparationsfond		707 070	1 053 070
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		152 589	784 793
Årets resultat		-479 545	-978 204
Summa eget kapital		49 911 114	50 390 659
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	40 238 981	39 204 702
Summa långfristiga skulder		40 238 981	39 204 702
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	350 000	364 021
Leverantörsskulder	10	18 894	34 185
Övriga skulder	11	36 791	32 499
Uppl kostn & förutbet intäkter	12	316 726	271 812
Summa kortfristiga skulder		722 411	702 517
Summa skulder och eget kapital		90 872 506	90 297 878

Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar	42 413 000	42 413 000
Ansvarsförbindelser	0	0

Noter

Redovisnings-och värderingsprinciper

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

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Inkomster och utgifter har periodiserats enligt god redovisningssed.

Not 1 Styrelsearvode och sociala kostnader

	2013	2012
Styrelsearvode	22 585	25 181
Sociala avgifter	<u>7 069</u>	<u>7 654</u>
Summa	29 654	32 835

Not 2 Ränteintäkter

	2013	2012
Handelsbanken	<u>9 341</u>	<u>11 513</u>
Summa	9 341	11 513

Not 3 Anläggningstillgångar

	2013	2012
Byggnader och Mark		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	69 000 000	69 000 000
Ingående anskaffningsvärde mark & lagfart	<u>22 483 075</u>	<u>22 483 075</u>
Utgående anskaffningsvärden totalt	91 483 075	91 483 075
 Ingående avskrivningar	-1 546 947	-1 296 072
Årets avskrivningar	<u>-262 039</u>	<u>-250 875</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 808 986	-1 546 947
 Utgående planenligt värde	<u>89 674 089</u>	<u>89 936 128</u>

Föreningens fastighet avskrives enl 65-årig progressiv plan. Startår 2006. Bokföringsnämnden har tagit beslut om att detta sätt att göra avskrivningar på inte är tillåtet.

Taxeringsvärdet för föreningens fastighet Mölndal Tamburinen 5-6 och Mölndal Xylofonen 1 uppgick per 2013-12-31 till 63 746 000 kronor. Fastigheten betalar endast halv fastighetsavgift t o m år 2015.

Not 4 Räntekostnader

	2013	2012
Nordea Banklån	1 118 785	1 396 073
Nordea Ränteswap	227 650	414 526
Skattekonto	<u>5</u>	<u>27</u>
	1 346 439	1 810 626

Not 5 Reparationer och underhåll

Av 1 165 837 kr utgör 1 125 000 kr en kostnad för ommålning av 11 hus.

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013	2012
Kabel-TV	12 917	12 903
Domän	0	270
Försäkringar	48 575	47 176
Summa	61 492	60 349

Not 7 Kassa och bank

	2013	2012
Postgiro	0	3 133
Handelsbanken	1 136 928	298 266
Summa	1 136 928	301 399

Not 8 Förändring av eget kapital

	Insatser	Yttre rep.fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	49 531 000	1 053 070	784 793	-978 204
Disposition av föreg års resultat			-978 204	978 204
Avsättning yttre rep.fond		154 000	-154 000	
Återtagande av yttre rep.fond		-500 000	500 000	
Årets resultat				-479 545
Belopp vid årets utgång	49 531 000	707 070	152 589	-479 545

Not 9 Lån och ställda säkerheter

	Skuld 31 dec 2012	Amortering år 2013	Skuld 31 dec 2013	Amortering år 2014	Långfristig del av skuld
Nordea Hypotek	11 041 483	11 041 483	0		
Nordea Hypotek	13 921 620	13 921 620	0		
Nordea Hypotek	13 921 620	13 921 620	0		
Nordea Hypotek	684 000	684 000	0		
Stadshypotek			10 000 000	0	10 000 000
Stadshypotek			25 763 981	0	25 763 981
Stadshypotek			4 825 000	350 000	4 475 000
Summa	39 568 723	39 568 723	40 588 981	350 000	40 238 981

Ställda säkerheter avseende egna skulder och avsättningar

	2013	2012
Fastighetsinteckningar	42 413 000	42 413 000

Villkor skulder

Lån	Skuld-belopp	Räntesats	Vilkors-ändring
Stadshypotek	10 000 000	2,789%	2016-06-01 Amort.fritt
Stadshypotek	25 763 981	2,318%	2014-06-04 Amort.fritt
Stadshypotek	4 825 000	3,177%	2018-06-01
Summa	40 588 981		




Not 10 Leverantörsskulder

	2013	2012
Fastighetsförvaltning	10 894	10 250
Ventilationreparation	8 000	0
Plankostnad	0	15 713
Installation	0	1 375
Fjärrvärmeservice	<u>0</u>	<u>6 847</u>
Summa	18 894	34 185

Not 11 Övriga skulder

	2013	2012
Skatteskuld	22 950	17 538
Personalskatt	6 772	7 307
Sociala avgifter	<u>7 069</u>	<u>7 654</u>
	36 791	32 499

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013	2012
Bankavgifter	0	252
Upplupna räntekostnader	158 719	150 949
Förutbetalda årsavgifter	<u>158 007</u>	<u>120 612</u>
Summa	316 726	271 813



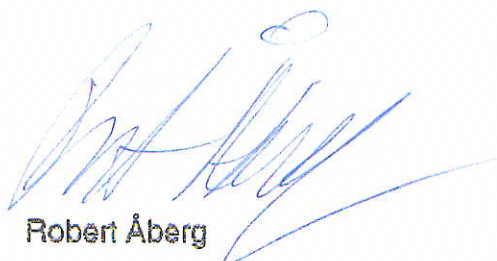
Mölndal den 13 / 5 2014



Johan Klockars



Robert Ahlberg

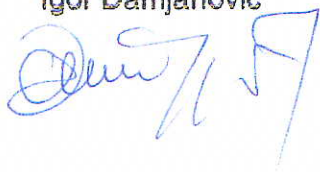


Robert Åberg



Martin Svärdström

Igor Damjanovic



Min revisionsberättelse har avgivits den

16 / 5 - 2014



Sören Maxén

Auktoriserad revisor

Gothia Revision i Göteborg AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Eklanda Södra Äng
Org.nr 769610-2321

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Eklanda Södra Äng för räkenskapsåret 2013.

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 2013-12-31 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 Eklanda Södra Äng för räkenskapsåret 2013.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar, 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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 16 maj 2014



Sören Maxén
Auktoriserad revisor