allabrf.se

BRF EKSTUBBEN

ORG. NR 769605-0033

ÅRSREDOVISNING

FÖR RÄKENSKAPSÅRET 2013

FASTSTÄLLELSEINTYG

Brf Ekstubbens årsredovisning för 2013 har fastställts på årsstämman den 12 juni 2013. Stämman beslutade att dispositionen av årets förlust/vinst skulle ske i enlighet med styrelsens förslag.

Sollentuna 2014-06-17

Ola Rosendahl

allabrf.se

BRF EKSTUBBEN

ORG. NR. **769605-0033**

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Ekstubben får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013, vilket är föreningens femtonde verksamhetsår och det trettonde hela verksamhetsåret sedan inflyttning sommaren/hösten år 2000.

Förvaltningsberättelse

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen hade vid årets slut 73 (72) medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets slut upplåtna. Under året har 3 (2) överlåtelser skett. I fastigheten finns en föreningslokal som medlemmarna kan hyra för en mindre avgift.

Föreningen har sedan några år en löpande plan för periodiskt underhåll av fastigheten. Den skall hjälpa styrelsen att på ett planerat sätt sköta fastigheten till ett minimum av kostnad och störning för medlemmarna. Under 2013 har bland annat samtliga entréer behandlats. I samband med detta har en plan utarbetats för att undvika att samma behov av underhåll upprepas. Styrelsen har under året även tagit fram en rutin för förebyggande brandskyddsarbete, vilket vi som fastighetsägare är skyldiga att ha enligt lag. Nuvarande bygglov avseende balkonginglasning förfaller under 2015.

I övrigt sker löpande en översyn av föreningens åtaganden för att säkerställa att föreningen får bästa möjliga utfall av inköpta tjänster. Föreningens lägenhetsavgifter har varit oförändrade sedan andra halvåret 2006. Den genomsnittliga avgiften per kvm är 658 kr (658 kr) för 2013. Föreningens styrelse har under hösten 2013 beslutat sänka lägenhetsavgifterna med 5,76% för verksamhetsåren 2014 varefter den genomsnittliga avgiften per kvm blir 620 kr.

Avskrivningar

Under senare tid har man kunnat läsa att många föreningar praktiserat så kallad progressiv avskrivning vilket i många fall inneburit minimal avskrivning om 1 – 2% de första 10 åren. För att sedan ha skrivit av omkring 10% efter 20 år. Något som angivits i den ekonomiska plan som upprättats inför försäljningen av de nyproducerade bostadsrätterna. Effekten av denna ordning blir då att föreningen successivt tvingas öka avskrivningarna över tid med höjda av avgifter som följd. Hur stora dessa höjningar blir, varierar naturligtvis från förening till förening. Bokföringsnämnden har nu fastlagt att den progressiva avskrivningsmetoden inte är acceptabel. Direktiv om hur bostadsrättsföreningarna skall göra i respektive fall blir en fråga för styrelse och revisor i första hand.

Hur påverkar detta Brf Ekstubben? Föreningen har sedan år 2000 avskrivit ca 13,4 mkr vilket motsvarar ca 17 % av byggnadsvärdet och överstiger vad som angivits i den ursprungliga ekonomiska plan som upprättades inför försäljningen av föreningens bostadsrätter. Föreningen har idag en ca 70-årig avskrivningsplan för föreningens byggnad. Styrelsen kommer tillsammans med föreningens revisor se över gällande avskrivningsregler för föreningen. Dessa eventuella anpassningar kommer sannolikt inte påverka avgifterna.

3 Projekt lekplats	**131231**	**121231**
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Kostnader lekplatsbygge	146 518	146 518
Avgår intäkter lekplats	-90 193	-90 193
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**56 325**	**56 325**
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar enligt plan	-56 325	-56 325
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-56 325**	**-56 325**
Bokfört värde	**0**	**0**
4 Projekt bredbandsinstallation	**131231**	**121231**
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Kostnader Bredbandsprojektet	172 779	172 779
Avgår betalt av medlemmar	-35 305	-35 305
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**137 474**	**137 474**
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar enligt plan	-137 474	-137 474
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-137 474**	**-137 474**
Bokfört värde	**0**	**0**
5 Byggnader	**131231**	**121231**
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	76 150 000	76 150 000
Fördelning byggnad/mark	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**76 150 000**	**76 150 000**
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-12 198 765	-11 224 888
Årets avskrivningar	-959 269	-973 877
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-13 158 034**	**-12 198 765**
Bokfört värde	**62 991 966**	**63 951 235**
Taxeringsvärde byggnader	48 000 000	45 000 000
6 Byggnadsinventarier	**131231**	**121231**
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	90 438	90 438
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**90 438**	**90 438**
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-81 396	-72 352
Årets avskrivningar	-9 042	-9 044
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-90 438**	**-81 396**
Bokfört värde	**0**	**9 042**

7 Inventarier	131231	121231
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	21 754	21 754
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**21 754**	**21 754**
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar enligt plan	-21 754	-21 754
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-21 754**	**-21 754**
Bokfört värde	**0**	**0**

8 Mark	131231	121231
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	14 721 000	14 721 000
Omfördelning	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**14 721 000**	**14 721 000**
Bokfört värde	**14 721 000**	**14 721 000**
Taxeringsvärde mark	16 800 000	16 800 000

9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	131231	121231
Förutbetalda försäkringspremier	7 940	9 595
Upplupen inkomstränta	489	329
Com hem	10 898	10 887
Hissgruppen	3 656	3 656
	22 983	**24 467**

10 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	42 183 000	1 331 000	1 368 021	-124 950
Disposition av föregående års resultat			-124 950	124 950
Avsättning till fond för yttre underhåll		121 000	-121 000	
Årets resultat				-25 495
Belopp vid årets utgång	**42 183 000**	**1 452 000**	**1 122 071**	**-25 495**

11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	131231	121231
Upplupna styrelse- och revisionsarvoden	-10 500	-10 500
Upplupna sociala avgifter	-13 664	-16 187
Upplupna utgiftsräntor	-15 710	-28 993
Förutbetalda hyror och avgifter	-222 134	-214 736
Sollentuna Energi	-100 629	-135 742
Upplands Brf-Service	0	-23 750
	-362 637	**-429 908**

Sollentuna 2014-05-19

Richard Warholm
Ordförande

Åsa Bronge

Ingela af Geijerstam

Markus Jonsson

Ola Rosendahl

Min revisionsberättelse beträffande denna redovisning har avlämnats den 4/6 2014.

Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ekstubben, org. nr 769605-0033

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ekstubben för år 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 Brf Ekstubbens finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 Ekstubben för år 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 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 årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 4 juni 2014

Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

ORG. NR. **769605-0033**

Verksamheten under kommande år

Under 2014 kommer lekplatsen byggas om för att uppfylla nya säkerhetskrav. Soprummet kommer att få fler fraktioner för att ytterligare förbättra medlemmarnas möjligheter till sopsortering. Under året inleds även översynen och bytet av alla tappvattenventiler för avstängning av vatten i bostäderna. Detta arbete kommer att pågå under verksamhetsåren 2014 och 2015.

Under 2014 har föreningen lagt ut ansvaret för trädgårdsskötseln på Erenrots Trädgård och Fastighetsservice AB. Därutöver köps service av VVS, pumpar, hissar, städning av allmänna utrymmen samt snöröjningen från externa leverantörer. Som fastighetsägare låter vi årligen besikta fastighetens hissar och lekplats.

Styrelse	Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2013-06-13 bestått av;
Ordinarie ledamöter	Richard Warholm Åsa Bronge Ingela af Geijerstam Markus Jonsson Ola Rosendahl
Suppleanter:	Anders Grenliden Fredrik Lindberg
Firmateckning	Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.
Protokollförda sammanträden och extra stämmor	Under 2013 har styrelsen hållit 11 protokollförda styrelsemöten.
Styrelsearvode	Arvode har under året uppgått till 65 891 kr (föreg. år 69 842 kr) inkl. arbetsgivaravgift.
Ansvarsförsäkring	För styrelsens arbete under 2013 finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Nordeuropa Försäkring Stockholm.

Revisorer

Ordinarie:	Jan-Ove Brandt, KPMG Bohlins AB
Suppleant:	KPMG Bohlins AB
Valberedning	Tania Irebo och Ingeborg Schultes.
Föreningens stadgar	Gällande stadgar registrerades hos PRV 1999-11-01.
Föreningens fastighet	Ekstubben 30, Sollentuna

allabrf.se

ORG. NR. **769605-0033**

Lägenhetsfördelning

4 st 1 rum och kök
6 st 2 rum och kök
20 st 3 rum och kök
19 st 4 rum och kök
3 st 5 rum och kök
1 st 6 rum och kök

Den totala boytan är 4 840 kvm.

Parkering

24 carportplatser och 22 öppna p-platser tillhör fastigheten.

Fastighetsförsäkring

Föreningen har tecknat fullvärdeförsäkring hos Nordeuropa Försäkring Stockholm.

Under året beslutade Investeringar eller renoveringar

Inga större investeringar har gjorts. Större underhåll av avloppspumpar samt fastighetens entréer har skett under 2013 vilket belastat resultatet med 190 242 kr.

Lägenhetsöverlåtelser

3 lägenhetsöverlåtelser har skett under året.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har skjutit på att lägga ut fastighetsförvaltningen. Skälet är att styrelsen för närvarande har kapaciteten och kompetensen att sköta den löpande förvaltningen. Förändras styrelsens sammansättning så att kompetens och kapacitet inte längre finns kommer ny offert att inhämtas innan beslutet tas. Normala avtalsregler skall gälla med rätt för uppdragsgivaren att senast tre månader före årsförfallodagen säga upp avtalet om man önskar det.

Övrig teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat ett underhållsavtal sedan 2003 med Hissgruppen AB för fastighetens hissar. Avtalet löper 12 månader med årsvis förlängning om det ej sägs upp senast tre månader före årsförfallodagen. Föreningen har även under 2003 tecknat avtal med Hissbesiktningar i Sverige AB för de årliga kontrollbesiktningarna av fastighetens hissar.
Städavtal har under 2011 tecknats med Städpulsen AB. Uppsägning skall även här ske senast tre månader före årsförfallodagen. Under 2012 har serviceavtal tecknats med WIAB avseende fastighetens värmesystem och med Pumphuset avseende de avloppspumpar som finns.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggningen Ekstubben ga:1 avseende väg och parkeringsyta tillsammans med Brf Ekplantan. Andelstalet är 1 för vardera föreningen.

Föreningens Ekonomi

Föreningen är klassad som äkta bostadsföretag av skatteverket.

Fastighetens lån

	Lånebelopp 2012-12-31		Bundet	Räntesats (%)	**Lånebelopp 2013-12-31**	**Amortering 2013**
Bottenlån 8 (efter omlägg av lån 2 & 3)	13.000.000	Löst 2013	3 år	2,90	**17.000.000**	
Bottenlån 3 (ersatt av lån 8)	4.000.000	Löst 2013				
Bottenlån 6	7.000.000		3 mån	2,25	**7.000.000**	
Bottenlån 7	11.500.000		3 mån	2,28	**10.600.000**	**900.000**
	35.500.000				**34.600.000**	**900.000**
Total låneskuld 2013-12-31					**34.600.000**	

Vid bildandet av föreningen och förvärvet att fastigheten uppgick föreningens totala låneskuld till 48.738.000 kr. Föreningen har till och med 2013-12-31 återbetalat 14.138.000 kr (13.238.000 kr) vilket motsvarar ca 2 921 kr per kvm (2 735 kr) lägenhetsyta. Det innebär att belåningen idag uppgår till 7 149 kr per kvm (7 335 kr) per kvm lägenhetsyta. Föreningens samlade avskrivningar per 2013-12-31 uppgår till 13.464.025 kr. Under samma period har föreningen amorterat 14.138.000 kr.

Fastighetsskatt

Fastigheten färdigställdes och deklarerades som sådan år 2000 vilket också blev dess värdeår. Från 2011 betalar föreningen full fastighetsskatt vilket blir 62 920 kr för 2013. För 2014 förväntas föreningen betala ca 78.000 kr i fastighetsskatt.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll sker, i enlighet med föreningens stadgar, med **25 kr/kvm** lägenhetsyta. Årets avsättning är därför **121.000 kr**. Fonden uppgår efter årets avsättning till **1.573.000 kr** (1.452.000 kr). Föreningens fond för underhåll redovisas som fritt eget kapital. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten. Det under 2014 och 2015 planerade underhållet av ventiler kommer att belasta dessa medel.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Upplands Brf Service AB. Avtalet löper årsvis med 12 månaders förlängning om inte uppsägning skett senast 3 månader före förlängningsdagen.

Anställda

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att vinstmedlen **för 2013** (2012 inom parentes):

Balanserade vinstmedel	**1.122.070 kr**	(1.368.020 kr)
Årets vinst eller förlust	**- 25.495 kr**	(- 124.950 kr)
	1.096.575 kr	(1.243.070 kr)

disponeras så att

Till föreningens fond för underhåll reserveras	**121.000 kr**	(121.000 kr)
I ny räkning överförs	**975.575 kr**	(1.122.070 kr)

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

RESULTATRÄKNING

	NOT	2013	2012
Intäkter			
Hyresintäkter garage, p-platser		166 300	166 550
Årsavgifter bostäder		3 183 744	3 183 744
Hyresintäkter gemensamhetslokal		8 800	16 750
Pant- och överlåtelseavgifter		7 787	4 620
Övriga intäkter		3 140	0
Summa Intäkter		**3 369 771**	**3 371 664**
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	1	-441 894	-330 505
Taxebundna kostnader	2	-770 864	-750 605
Fastighetsskatt		-62 920	-70 980
Fastighetsförsäkring inkl. ansvarsförsäkring för styrelsen		-33 414	-37 578
Gemensamhetsanläggning		-17 877	-18 051
Kabel-TV		-43 555	-43 352
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		**-1 370 524**	**-1 251 071**
Övriga externa kostnader			
Administrationskostnader		-6 853	-10 349
Föreningens hemsida		-1 090	-1 090
Fastighetsskötare inkl. sociala avgifter		0	-16 972
Trapphusvärdar inkl. sociala avgifter		-11 773	-11 773
Styrelsearvode inkl.sociala avgifter		-65 891	-69 842
Bilersättning, skattefri		-1 375	-1 032
Revisionsarvode		-10 250	-10 125
Arvode för ekonomisk förvaltning		-23 750	-23 750
Summa övriga externa kostnader		**-120 982**	**-144 933**
Avskrivningar			
Avskrivning byggnad	5	-959 269	-973 877
Avskrivning byggnadsinventarier	6	-9 042	-9 044
Avskrivning lekplats	3	0	0
Summa avskrivningar		**-968 311**	**-982 921**
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		**909 954**	**992 739**
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		28 133	45 269
Räntekostnader för fastighetslån		-963 582	-1 162 958
Summa resultat från finansiella investeringar		**-935 449**	**-1 117 689**
RESULTAT FÖRE SKATT		**-25 495**	**-124 950**
ÅRETS RESULTAT		**-25 495**	**-124 950**

BALANSRÄKNING	NOT	131231	121231
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	5	62 991 966	63 951 235
Mark	8	14 721 000	14 721 000
Lekplats	3	0	0
Bredbandsinstallation	4	0	0
Byggnadsinventarier	6	0	9 042
Inventarier	7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**77 712 966**	**78 681 277**
Summa anläggningstillgångar		**77 712 966**	**78 681 277**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattekontot		1	180
Skattefordringar		5 346	0
Övriga fordringar		9 800	12 990
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	22 983	24 467
Summa kortfristiga fordringar		**38 130**	**37 637**
Kassa och bank			
Plusgiro		227 947	210 687
Bank		1 772 274	1 859 107
Summa kassa och bank		**2 000 221**	**2 069 794**
Summa omsättningstillgångar		**2 038 351**	**2 107 431**
SUMMA TILLGÅNGAR		**79 751 317**	**80 788 708**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		42 183 000	42 183 000
Fond för yttre underhåll		1 452 000	1 331 000
		43 635 000	**43 514 000**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		1 122 071	1 368 021
Årets resultat		-25 495	-124 950
Summa fritt eget kapital		**1 096 576**	**1 243 071**
Summa eget kapital		**44 731 576**	**44 757 071**

BALANSRÄKNING	NOT	131231	121231
Långfristiga skulder			
Fastighetslån		34 000 000	34 700 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		600 000	800 000
Leverantörsskulder		3 360	5 750
Övr kortfristiga skulder		80	764
Skatteskulder		34 464	70 495
Personliga skatter		19 200	24 720
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	362 637	429 908
		1 019 741	**1 331 637**
SUMMA EGET KAPITAL AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		**79 751 317**	**80 788 708**
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		48 738 000	48 738 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

KASSAFLÖDESANALYS	NOT	2013	2012
Den löpande varksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-27 248	-124 950
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		968 311	982 921
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**941 063**	**857 971**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-) /minskning (+) kortfr fordringar		-493	-5 353
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder		-311 896	73 782
Kassaflöde från löpande verksamhet		**628 674**	**926 400**
Investeringsverksamhet			
Investeringar i fastigheter		0	0
Investeringar i maskiner/inventarier	6	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar		0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**0**	**0**
Finansieringsverksamhet			
Ökning (+) /minskning (-) av långfr skulder		0	0
Amortering lån		-700 000	-900 000
Inbetalda insatser		0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-700 000**	**-900 000**
Årets kassaflöde enligt ovan		**-71 326**	**26 400**
Likvida medel vid årets början		**2 069 794**	**2 043 394**
Likvida medel vid årets slut		**2 000 221**	**2 069 794**
Förändring i likvida medel under året		**-69 573**	**26 400**

BOKSLUTSKOMMENTARER

Redovisningsprinciper
Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed. Tillämpade principer är oförändrade i jämförelse med föregående år.

För räkenskapsår som påbörjas efter 2013-12-31 blir det obligatoriskt för föreningen att tillämpa ett så kallat k-regelverk vid upprättande av årsredovisningar. Förändringarna kommer att medföra en del konsekvenser för utformningen av nästa års årsredovisning. Nya sätt att se på avskrivningar, investeringar och underhåll kommer sannolikt påverka framtida resultat och därmed budget för 2014.

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

Värderingsprinciper
Avskrivningar på föreningens byggnad görs med 1,5% av ingående bokfört värde..

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Avskrivning på inventarier görs på 2 år.

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

NOTER

1 Fastighetsskötsel	2013	2012
Städning	70 680	67 094
Hissbesiktning	4 906	4 844
Hiss	18 435	17 952
Hiss A	2 156	0
Hiss B	0	6 114
Hiss C	0	5 477
Hiss D	2 038	0
Hiss E	10 550	0
Snöröjning	34 625	17 400
Trädgårdsskötsel	23 772	5 931
Byggnad	34 234	79 579
Elreparationer	4 607	15 875
Yttre underhåll, målning portar	112 380	22 956
Tvättstugan	12 559	16 594
Reparation pumpar	77 862	18 958
Filter	0	21 000
Lekplats	11 154	0
Försäkringsskador	0	6 727
Övriga kostnader för fastighetsskötsel	12 954	15 064
Larm, bevakning	8 982	8 940
	441 894	**330 505**

2 Taxebundna kostnader	2013	2012
El	78 152	74 146
Uppvärmning	527 008	513 923
Vatten	103 611	103 612
Sophämtning	62 093	58 924
	770 864	**750 605**