



Årsredovisning 2013

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Ekstubben 16 i Sollentuna kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1985-86. Fastighetens areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 42 210 m². Taxeringsvärdet är 185 200 tkr, varav byggnadsvärdet är 135 200 tkr och markvärdet 50 000 tkr.

Fastigheten är försäkrad till fulla värdet i Trygg-Hansa, Stockholm.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Total yta (m ²)
Bostäder	188	16 221
Fördelning per fastighet		
– Ekstubben 16	188	16 221
Lokaler (inkl. förråd)	96	294
Garage	180	-
Bilplatser	24	-
Summa	488	16 515

Föreningen har två kommersiella lokaler upplåtna med hyresrätt (115 m²). Kvartersgård, gästrum, hobbyrum, fritidslokal samt bastu utnyttjas av föreningen och dess medlemmar. Fr.o.m. den 1 november 2005 tar föreningen ut hyra för mobilmast uppsatt av Hi3g, från 1 november 2007 hyra för mast uppsatt av Svenska Umts Nät AB och från 1 november 2012 hyra för mast uppsatt av Net4 Mobility HB.

Fastighetsadresser

Platåvägen 2-36

Förvaltning

Under året har föreningen haft avtal med:

HSB Norra Stor-Stockholm, administrativ- teknisk- och ekonomisk förvaltning, löptid, 2016-12-31.

Förvaltare har varit Mikael Östling.

HSB Norra Stor-Stockholm, tilläggsavtal fastighetsskötsel, löptid, 2016-12-31.

Västerorts Städservice AB, trappstädning, löpande årsavtal

Kone Hissar, hissar, löpande årsavtal

UNA Portar, portar och balkongdörrar, löpande årsavtal

Entema, tvättstugor, löpande årsavtal

eGain, värmereglering, löptid 2016-12-31

Initial, entrémattor, löpande årsavtal

Vallmon Mark och Trädgård, trädgårdsskötsel, 2014-12-31

Föreningen har ytterligare serviceavtal med ett antal olika leverantörer.

Organisation

Styrelse

Ordinarie styrelseledamöter

Tom Zackrisson	vald till 2015	Ordförande
Gösta Rydin	vald till 2014	Vice ordförande/ Sekreterare
Lars Anderberg	vald till 2014	Område/ Säkerhet
Ulla Rydin	vald till 2014	Trädgård
Martin Forhaug	vald till 2014	Trafik
Inger Stockhammar	vald till 2015	Ekonomi
Eva Backans	vald till 2015	Andrahandsupplåtelser och miljö
Mikael Östling		Förvaltare/ HSB representant

Styrelsesuppleanter

Sven Wester	vald till 2015	Energi
Johan Mellin	Vald till 2015	Information

Avgående styrelseledamöter

Gösta Rydin
Ulla Rydin
Lars Anderberg
Martin Forhaug

Avgående styrelsesuppleanter

Inga

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Tom Zackrisson, Gösta Rydin, Inger Stockhammar och Mikael Östling (HSB), två i förening.

Extern revisor

Aukt revisor Matz Ekman, Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Föreningsrevisor

Solveig Wadman

Föreningsrevisor suppleant

Kurt Oldsberg

Den externa revisorn har utsetts av HSB Riksförbund.

Valberedning

Tommy Magnusson Sammankallande
Gunnar Lamin
Erik Dahlgren

HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige

Bostadsrättsföreningen är medlem i HSB Norra Stor-Stockholm och har utsett representanter till fullmäktige.

Ordinarie

Tom Zackrisson

Suppleant

Gösta Rydin

Ekonomi

Ekonomisk flerårsöversikt	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning, tkr	12 497	12 064	11 959	11 926	11 962
Rörelseresultat, tkr	3 028	2 619	2 709	870	3 009
Årets resultat, tkr	110	- 640	- 335	- 1 464	478
Balansomslutning, tkr	116 568	118 611	117 005	118 418	121 688
Avgifts- & hyresbortfall, %	0,15	0,15	0,05	0,09	0,12
Fond för yttre underhåll, tkr	2 937	3 657	4 527	6 878	6 931
Belåning, kr/kvm	5 808	5 780	5 773	5 859	5 968
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	663	657	657	657	657

Styrelsens kommentarer

Föreningen visar ett positivt resultat på 110 tkr.

Händelser under året

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma har hållits 2013-04-23. På stämman deltog 37 röstberättigade medlemmar varav 1 med fullmakt.

Extra föreningsstämmor har hållits 2013-10-24 och 2013-11-28. På stämmorna beslutades om att föreningen skall anta nya stadgar. De nya stadgarna bygger på HSB:s normalstadgar anpassade till HSB Brf Edsbacka.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 247 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2013 hållit 14 protokollförda sammanträden.

Fastighetsförvaltning, ombyggnad och underhåll

(angivna belopp är i tkr. = tusen kronor)

För att finansiera samtliga nedanstående arbeten togs ett nytt lån upp under 2012 om 3 000 tkr. Av utförda arbeten har nedlagda kostnader för värmestyrning samt trädgård aktiverats och lagts upp på avskrivningsplan. Övriga kostnader har belastat årets resultat.

Miljö

Föreningen ingår i HSB-rörelsens miljöåtagande, som går under namnet HSB:s Klimatavtal.

Föreningens största miljöåtagande inom energiområdet under året är intrimning av styrutrustning för värmesystemet som installerades i slutet av 2012. Förbrukning av fjärrvärme för uppvärmning fortsätter att minska med bibehållen komfort.

Föreningens miljöanpassade tvättstugor fungerar utmärkt. Automatisk tvättmedelsdosering och energisnålare maskiner ger påtagliga effekter för en bättre miljö. Mängden tvättmedel som spolas ut i avloppet minskar betydligt genom att använda tvättstugorna i stället för att använda tvättmaskinen i den egna lägenheten.

Kommunens stränga regler för sopsortering ställer höga krav på medlemmarna. Föreningen sorterar sedan många år ut matavfall från övrigt avfall. Grovsoprum finns också sedan många år. Tydliga regler anger vad föreningen bekostar borttransport av. I grovsoprummet kan vi t. ex inte lämna målarfärg och sprayburkar. Här hänvisas medlemmarna till kommunens återvinningsstationer och miljöbil.

Energi

Arbetet med att optimera fjärrvärmeförbrukningen fortsätter.

Väderprognossystemet, som installerades i januari 2009, medför att den *normalårskorrigerade* värmeförbrukningen minskar med c:a 8,5 % under ett år, jämfört med motsvarande värden före installationen. Efter utförd tilläggsisolering av vindar, december 2011, uppnåddes föreningens mål på minskning av värmeförbrukningen, 10 %, efter första halvåret 2012.

I samband med installation av det nya styrsystemet för värme, kopplades befintligt styrsystem ur, varför värmeförbrukningen för andra halvåret avviker väsentligt (ökning) från uppställda mål (se diagram nedan).

Injustering och trimning under slutet av 2012 och 2013 har medfört att värmeförbrukningen för 2013 minskat med 11,7% jämfört med 2008.

Justering och korrigerig av värmesystemet pågår kontinuerligt. Vårt mål, 10 % minskning med bibehållen komfort för medlemmarna, uppnåddes för helåret 2013.

Föreningen har nytt mål för förbrukning av fjärrvärme. Inom några år skall förbrukningen av fjärrvärme vara 15 % mindre jämfört med år 2008 med bibehållen komfort för medlemmarna.

Fjärrvärmestatistik

Fjärrvärmeförbrukning per m², år 2013. Värden avser normalårskorrigerat helår.

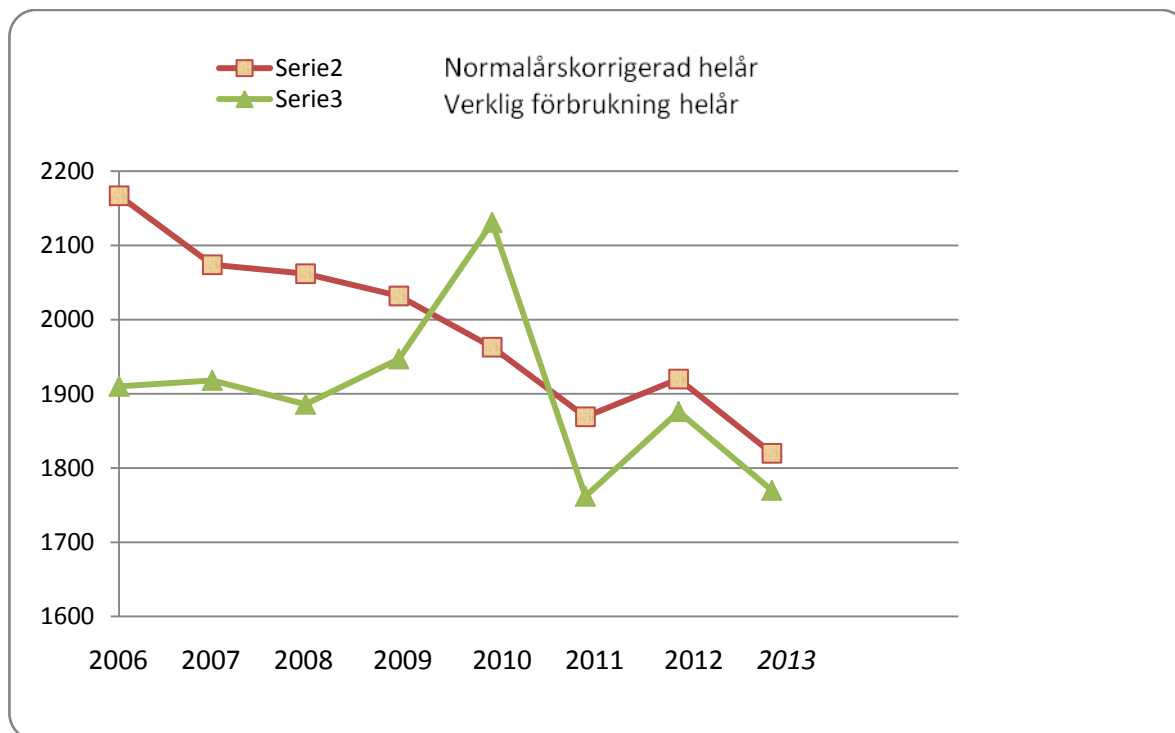
Förklaring:

Enligt Boverkets riktlinjer för jämförande energiförbrukning för uppvärmning, skall samtliga ytor i fastigheten ingå som värms upp till mer än 10 grader. Garage som värms upp skall däremot *inte* ingå i underlaget för ytor. Den framräknade ytan benämns **Atemp**.

HSB Brf Edsbackas fjärrvärmeförbrukning 2013, yta **Atemp**: 110 KWh/m²

(Inkluderar vi även garagen blir förbrukningen Atemp: 76 KWh/m²)

Diagram över fjärrvärmeförbrukning (MWh) i HSB Brf Edsbacka 2006- 2013



Förklaringar:

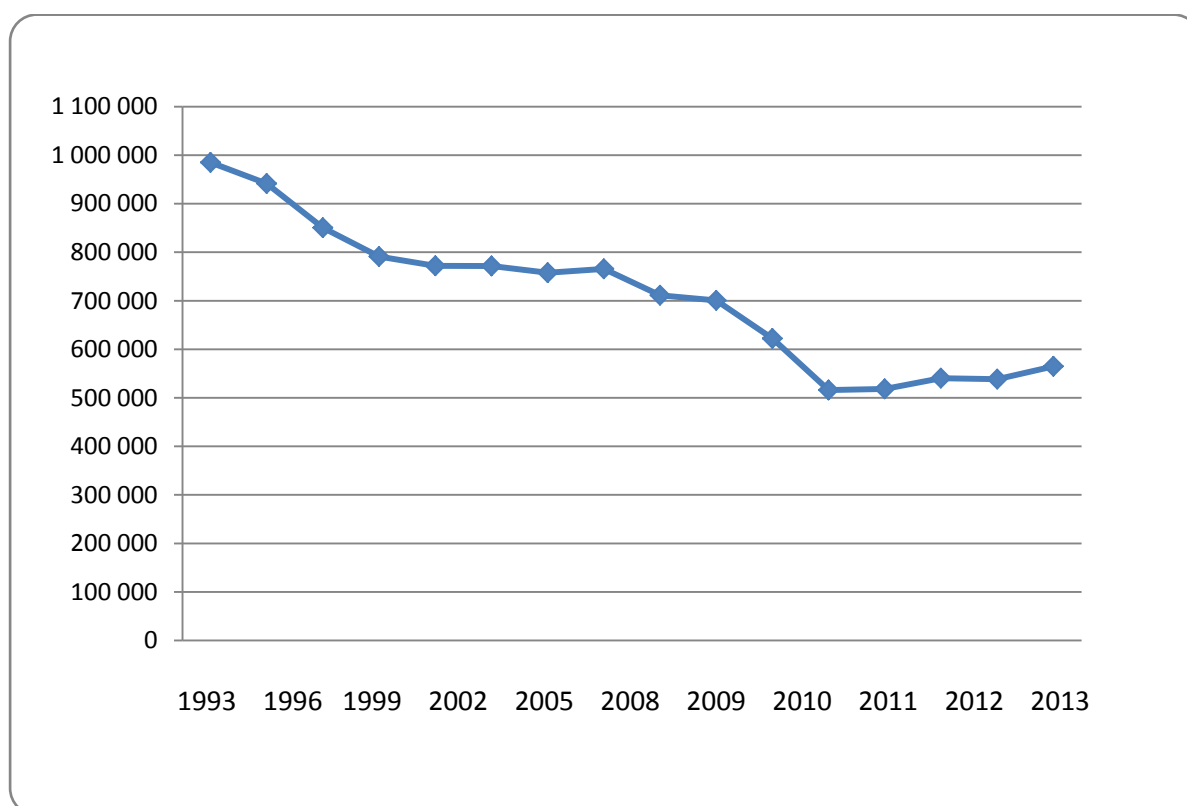
Normalårskorrigerad fjärrvärmeförbrukning helår: Värderna för resp. år är direkt jämförbara. Angivna värden är korrigerade med index beroende på avvikelser mot *normalåret.*, (medelvärde).

Verklig förbrukning helår: Årets verkliga förbrukning, det vi betalar för. 2010 var vintern kall, 2011 var vintern varmare. 2013 har det varit varmare än genomsnittsåret.

Elenergistatistik

Elförbrukningen fortsätter att öka. Injustering av flöden på till- och frånluftsfläktar har utförts och påverkar elförbrukningen. Ett högt utnyttjande av våra miljövänliga tvättstugor bidrar också till att elförbrukningen ökar för föreningen men minskar för den enskilde, vilket är positivt för miljöarbetet då föreningens tvättmaskiner är mycket energieffektiva.

Diagram över elenergiförbrukning (KWh) (netto) i HSB Brf Edsbacka 1993-2013



Byggnadsarbeten

Arbetet med renovering av balkongväggar fortsätter. Under året har arbeten utförts på södra fasaderna av Hus B, C och D.

Ny färg på utsidan av väggarna har ersatt den gamla färgen som har blåstrats bort. Nya plåtarbeten, ny fogmassa och förbättrad dränering av skarvar mellan betongelementen säkerställer tätheten för många år framåt. Kostnaden har uppgått till 453 tkr.

Bland övriga underhållsåtgärder under 2013 kan nämnas:

Spolning av avloppssystemet har utförts, kostnad 125 tkr.

Övervakningssystemet i garagen har uppgraderats,



kostnad 157 tkr.

Snöräcken har monterats på yttertaken ovanför samtliga långsidor som innehåller entréer, kostnad 246 tkr.

Ventilationssystemet har rensats och rengjorts inför kommande OVK- besiktning, kostnad 125 tkr. Samtliga 7 st. frånluftsfläktar har bytts till en storlek större, varav 3 st. är nya. Övriga har placerats om. Vid genomförd och godkänd OVK- besiktning i början av januari 2014, uppnåddes projekterade flöden. Genomsnittligt varvtal för frånluftsfläktarna är 75 %. God kapacitet finns nu för ökat tryck i köksventilationen när fler samtidigt använder köksfläkten.

Investeringar

Av årets nedlagda kostnader för trädgård har 1 116 tkr. aktiverats.

Fastighetsförvaltning

Fastighetstekniska gruppen fortsätter med sitt arbete. Gruppen genomför protokollförda sammanträden 10-12 gånger per år. Protokollen biläggs ordinarie styrelseprotokoll.

Gruppens uppgift är att förbereda styrelsens samtliga frågor som gäller fastighetsteknik.

Färdigbehandlade frågor i gruppen föreslås för beslut i styrelsen. Arbetsformen nedbringat tiden för fastighetsfrågor på styrelsemöten samt möjliggör mer korrekta beslut vad gäller fastighetsfrågor.

Andra frågor ges därmed mer utrymme på ordinarie styrelsemöten. Gäster med speciella kunskaper bjuds in för diskussion om olika frågor.

Gruppen konstaterar att nya frågor dyker ständigt upp, men antalet är lägre nu än tidigare år.

Inför den obligatoriska ventilationskontrollen 2014, har arbetet fortsatt med att förbättra ventilationen. Arbetet med ventilationsanläggningen har varit en prioriterad arbetsuppgift för fastighetsskötarna under 2013. Byte av frånluftsfläktar har utförts i egen regi.

Trädgård

Föreningen har mycket tomtmark att vårda och för att hålla kostnaderna nere anordnas två gemensamma städdagar per år, oftast i april och oktober. Förutom att man gör en god insats för föreningen är städdagarna ett trevligt tillfälle för social samvaro där man har möjlighet att umgås med sina grannar. Speciellt för den som nyligen flyttat in i föreningen har det visat sig värdefullt att delta och bekanta sig med både grannar och hela området. Vid 2013 års städdagar var det som vanligt god uppslutning från de boende med ett sjuttioal deltagare per gång.

Under 2011 togs beslutet att upprätta en skötselplan för Brf Edsbackas trädgård. Anledningen var att föreningens utemiljö efter 25 år blivit allt för vildvuxen och skötselkrävande. De träd och buskar som planterades 1986 hade växt i en sådan omfattning att det blev nödvändigt att ta ett ordentligt grepp på hela området. Därutöver behövdes en underhållsplan för trädgården, liknande den föreningen redan har för fastigheterna, för att långsiktigt kunna planera föreningens ekonomi.



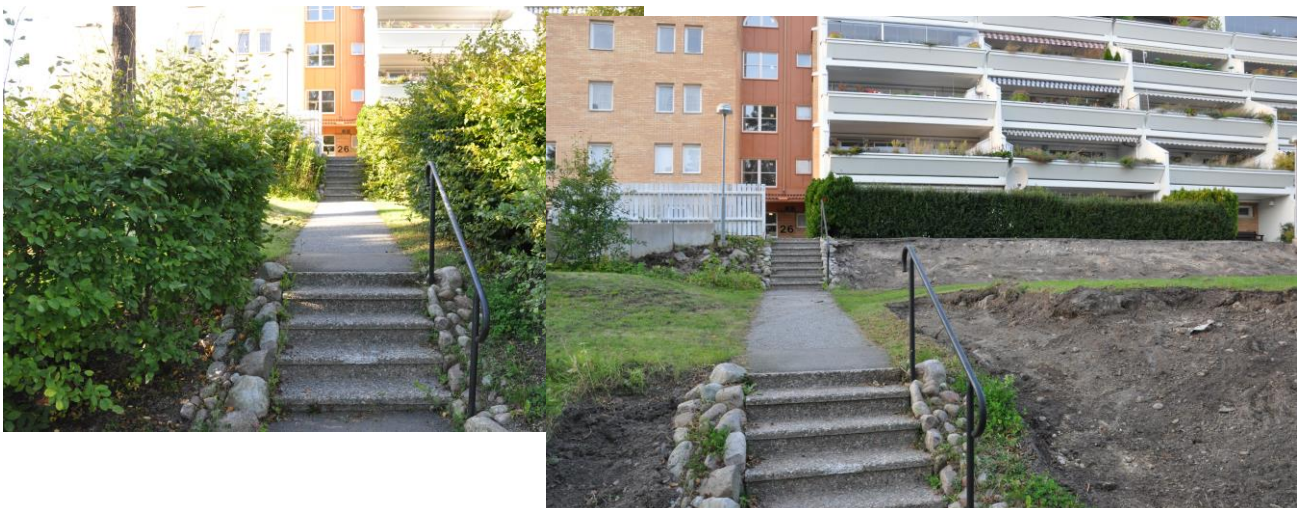
De olika bilderna visar situationen på ett urval av platser i föreningens trädgård före och direkt efter start av trädgårdsreningens.

Uppdraget gick till HSB Stockholm Mark- och Trädgård och en omfattande kartläggning och inventering av hela vårt område gjordes under hela vegetationsperioden år 2011. Arbetet resulterade i en omfattande dokumentation innehållande växtförteckning, vegetationsförslag, trädvårdsplan, genomgång av hårdgjorda ytor, förslag på hur naturmarksytorna bör skötas och sist men inte minst en komplett nyplanteringsplan för hela området.



Det övergripande målet var att få hållbarhet och attraktion i trädgården från tidig vår till höst. Skötselbehoven har lagts i fokus. Ingen trädgård är skötselfri men det gäller att minimera ytor med för mycket skötsel och som ändå inte är attraktiva. Strävnan har varit att byta ut ej fungerande växter mot växter som är bättre lämpade för platsen, och ha tydliga mål för de växter som sparas. Trädgården hade tidigare mycket vegetation men bestod i huvudsak av en häckmassa som krävde beskärning två gånger per år.

Nyplanteringsplanen låg sedan som grund när vi våren 2012 gick ut till fyra trädgårdsentreprenörer och begärde in offerter på renovering av trädgården. Efter noggrann genomgång av offerterna togs sedan beslutet att anlita HSB Stockholm återigen. Den 1 september startade arbetet och vad som först hände var att alla häckar, buskar och träd som inte skulle vara kvar avverkades, rötterna grävdes upp och jorden byttes ut för att få bort så mycket roto gräs som möjligt. Under hösten fram till den 1 december pågick markarbeten och plantering av träd och mindre buskar. Snön satte sedan stopp för ytterligare arbeten detta år.



I april 2013 fortsatte arbetet med ytterligare planteringar och nu framförallt av perenner. Uppskattningsvis har över 3000 plantor av olika perenner planterats, 8 st. körsbärsträd, 4 magnolior, dessutom ett antal mindre buskar som höstsyren, olika sorter av spirea, perukbuske, körsbärskornell, paradibuske, smultronschersmin, kejsarolvon m.m. Samtliga växter har valts efter vilken plats de skall stå på, sol eller skugga och även blomningsperioden har valts så att det skall finnas blomning under hela växtperioden.

Planteringarna är gjorda så att när växterna har etablerat sig kommer de att bli i stort sett marktäckande och hindrar då ogräset att växa till sig, vilket i sin tur gör skötseln enklare. Under 2014 kommer samtliga planteringar att förses med skyltar som talar om vilka växter som planterats.

För att underlätta bevattningen av planteringarna har droppslang lagts ut i rabatterna som gör det lätt att koppla på en vattenslang när det börjar bli torrt i marken. Droppslangarna ligger kvar i rabatterna över vintern.

Totalkostnad för entreprenaden: 2 500 tkr inkl moms.

Utöver detta har följande tilläggsarbeten utförts:

Om- och nyanläggning av s.k. "kattskallar".

Utbyte av trappor framför F-huset till granitblocksteg.

Omläggning av stenplattor vid kvartersgården och nyanläggning av marksten i syrenbersån.

Uppsättning av 2 st. belysningsstolpar vid kvartersgården och flytt av flaggstång.

Byte av sitt- och ryggbräder på bänk vid port 8, utbyte av sarg på lekplatsen.

Montering av 3 st. staket som skydd mot biltrafik inne i området.

Montering av kantstål runt två planteringsrundlar.

Lagning av asfalt, målning av staket, ett antal dräneringsarbeten utförda.

5 st. trädgårdsoffor och 3 st. bord har bytts ut. Resterande äldre trädgårdsmöbler har målats om.

Totalkostnad för tilläggsarbeten: 520 tkr inkl moms.

Den 22 oktober 2013 genomfördes en slutbesiktning av projektet under ledning av en oberoende besiktningsman. Entreprenaden godkändes i sin helhet. Efterbesiktning/etableringsbesiktning skall ske i juni 2014.

Säkerhet

Säkerheten i garagen har förbättrats. Datasystemet har moderniserats och en del kameror har bytts ut, kostnad 157 tkr.

Information/Hemsida

Att informera och nå ut med information är en utmaning på flera sätt, främst då det idag finns så många sätt och önskemål på hur var och en väljer att ta till sig informationen. Därför har föreningen valt att arbeta med flera kanaler för att informera medlemmarna. Sedan många år ger föreningen ut Edsbackabladet, så har även skett under 2013 med fyra informationsfyllda nummer. På föreningens hemsida läggs löpande information ut om vad som händer och skall hända i föreningen. Därutöver sätts informationsblad upp på anslagstavlor i varje port för information som är mer allmän. För information som berör viss/vissa boende delas information ut i berördas brevlådor.

Förändringar och förbättringar

En bostadsrättsförening, som BRF Edsbacka, måste ständigt utvecklas och förändras för att kunna erbjuda de boende, medlemmarna, den boendemiljö och servicenivå som man önskar. Det gäller allt från investering i nya modernare tekniska lösningar (för att t.ex. spara energi), anpassningar till nya lagar och förordningar samt till att ta till vara på förslag från medlemmarna.

Styrelsens måndagsöppet för medlemmarna en gång per vecka i styrelserummet fortsätter. Genom att styrelsen är tillgänglig på fasta tider, minskar behovet av att kontakta styrelsemedlemmar i hemmet.

Avgifter och hyror

Lägenhetsavgifterna höjdes med 1 % under 2013. Hyran för garageplatserna höjdes med 50 kr till 450/500 kr per månad. Parkeringsplatserna utomhus höjdes med 20 kr till 200 kr per månad, Hyran för förråd följer index enligt avtal.

Den genomsnittliga avgiftsnivån för lägenheter är 663 kr/kvm.

Överlåtelser

Av föreningens 188 bostadslägenheter har 11 st. där tillträde skett under året, överlåtit. Föregående år uppgick antalet överlåtelser till 12 st.

Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Ingen lägenhet var vid årets slut uthyrd i andra hand.

Framtida utveckling

Budget för år 2014

Budgeten visar ett negativt resultatutfall på -129 kkr.

Planerat underhåll år 2014 och framåt

Underhållsplanen är det dokument som visar styrelsens planering av fastighetens underhållsbehov både i ett tids- och kostnadsperspektiv. Den ger även anvisningar om avsättningsbehovet till fonden för yttre underhåll. Underhållsplanen innehåller en detaljerad förteckning över föreningens egendom med planerade underhållsåtgärder för de närmaste 30 åren. Varje åtgärd finns prissatt. Planen uppdateras en gång per år. Inför arbetet med uppdateringen görs en årlig underhållsgenomgång. Styrelsen fortsätter att prioritera långsiktigt, förebyggande underhåll.

Vid bestämmandet av storleken på de årliga avsättningarna till fonden för yttre underhåll är tidshorisonten 20 år. Det innebär för närvarande årliga avsättningar i storleksordningen 1 552 tkr.

I budget för långsiktigt underhåll 2014 har följande underhållsåtgärder tagits upp:

- Fortsatta arbeten med att renovera och förbättra den yttre miljön.
- Omläggning av vissa plattytor mm. vid entréer och runt Kvartersgården.
- Omläggning av asfaltytor inom området, ca: 6 500m².
- Renovering av återstående balkongväggar, långsidor mot väster på Hus A.
- Utbyte av ytterbelysning, stolpar och ev. vid entréer.

Renovering och ombyggnad av vår stora trädgård slutförs förhoppningsvis under 2014. Resterande arbeten, plattytor, asfaltering, ny belysning vid Lusthuset och vid infarten till området uppskattas till 2 500 tkr.

Avgifter och hyror

Styrelsen bedömer att föreningen har en stabil avgiftsnivå, även om föreningen till stor del är beroende av omvärlden. Ränteutveckling och allmänna kostnadsökningar på grund av inflation, höjda taxor för el, värme och vatten påverkar våra avgifter. Andelen lån med rörlig ränta var vid årets slut 28,6 procent av den totala låneskulden. Styrelsen bevakar ränte- och kostnadsutvecklingen kontinuerligt.

De planerade underhållsarbetena enligt ovan beräknas kunna finansieras med egna medel.

Styrelsen bedömer att föreningens ekonomi är så pass god att en höjning av lägenhetsavgifterna inte behöver göras för 2014. Detsamma gäller för garageplatserna samt utomhusliggande parkeringsplatser. Förrådets hyror justeras efter det index som framgår av avtalet.

Ändrade redovisningsprinciper

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilken innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Årets resultat

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	4 381 507
Årets resultat	110 208
	<hr/>
	4 491 715

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	4 491 715
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	1 311 090
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-1 552 080
Balanserat resultat efter disposition	<hr/>
	4 250 725

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2013-12-31	2 937 453
Årets förändring enligt ovanstående disposition	240 990
	<hr/>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2014	3 178 443

Ytterligare upplysningar om föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Nettoomsättning	Not 1	12 497 397	12 064 129
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-6 234 334	-6 076 334
Planerat underhåll		-1 311 090	-1 532 704
Fastighetsskatt		-279 480	-308 620
Avskrivningar	Not 3	<u>-1 644 297</u>	<u>-1 527 196</u>
Summa fastighetskostnader		-9 469 201	-9 444 854
Rörelseresultat		3 028 196	2 619 275
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	690	26 727
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	<u>-2 918 677</u>	<u>-3 285 789</u>
Summa finansiella poster		-2 917 987	-3 259 062
Årets resultat		110 208	-639 787

Balansräkning

2013-12-31

2012-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader	Not 6	110 002 373	107 996 864
Mark		6 075 000	6 075 000
Inventarier	Not 7	158 069	179 381
Pågående byggnation	Not 8	0	2 512 737
Summa anläggningstillgångar		<u>116 235 442</u>	<u>116 763 982</u>

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		8 900	33 269
Avräkningskonto HSB		173 967	1 672 176
Övriga fordringar	Not 9	59 591	11 158
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>88 795</u>	<u>129 510</u>
		331 253	1 846 113

Kassa och bank	Not 11	1 000	1 000
----------------	--------	-------	-------

Summa omsättningstillgångar		<u>332 253</u>	<u>1 847 113</u>
-----------------------------	--	----------------	------------------

Summa tillgångar

116 567 695

118 611 095

Balansräkning

2013-12-31

2012-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 12

Bundet eget kapital

Insatser

11 355 177

11 355 177

Fond för yttre underhåll

2 937 453

3 657 157

14 292 630

15 012 334

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

4 381 507

4 301 590

Årets resultat

110 208

-639 787

4 491 715

3 661 803

Summa eget kapital

18 784 346

18 674 137

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

91 122 430

92 125 426

Övriga långfristiga skulder

Not 14

3 789 510

2 328 842

94 911 940

94 454 268

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

1 002 996

1 002 996

Leverantörsskulder

145 823

3 195 997

Skatteskulder

0

28 857

Fond för inre underhåll

174 704

190 380

Övriga kortfristiga skulder

Not 16

33 969

29 669

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

1 513 917

1 034 791

2 871 409

5 482 690

Summa skulder

97 783 349

99 936 958

Summa eget kapital och skulder

116 567 695

118 611 095

Ställda panter för skulder till kreditinstitut

Not 18

124 422 000

124 422 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år. Alla belopp anges i kronor om inte annat framgår. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	Antal år	Slutår
Byggnader	Rak	80	2084
Ombyggnader, förråd	Rak	25	2036
Ombyggnader, värmesystem	Rak	7	2019
Ombyggnader, utomhusmiljö	Rak	20	2033
Inventarier	Rak	10	2021

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiansättning regleras i stadgarna.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 79 416 tkr.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 210 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	72 360	69 000
Mötesarvoden	63 220	59 950
Arvode föreningsvald revisor	3 620	3 450
Övriga arvoden och ersättningar	4 220	4 020
Sociala kostnader	23 552	23 370
Summa	166 972	159 790

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

Noter		2013-01-01	2012-01-01
		2013-12-31	2012-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	10 759 203	10 652 030
	Hysesintäkter lokaler	192 716	222 203
	Hysesintäkter garage och p-platser	1 130 075	949 812
	Övriga intäkter	435 436	258 211
	Brutto	12 517 430	12 082 256
	Avgiftsbortfall bostäder	-651	0
	Hysesbortfall lokaler	-1 672	-3 068
	Hysesbortfall garage och p-platser	-17 710	-15 059
		12 497 397	12 064 129
Not 2	Drift		
	Fastighetsskötsel	1 455 241	1 392 388
	Löpande underhåll	506 077	499 712
	El	596 859	578 337
	Uppvärmning	1 415 128	1 481 203
	Vatten	328 856	328 780
	Sophämtning	330 829	269 431
	Fastighetsförsäkring	139 044	120 718
	Städning	244 169	258 070
	Förvaltningskostnader	522 789	563 590
	Extern revision	26 925	14 913
	Personalkostnader	178 244	169 164
	Övrig drift	490 173	400 027
		6 234 334	6 076 334
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader	1 497 084	1 497 084
	Om- och tillbyggnad	125 901	8 800
	Maskiner och inventarier	21 312	21 312
		1 644 297	1 527 196
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	354	451
	Ränteintäkter skattekonto	-45	0
	Övriga ränteintäkter	381	26 276
		690	26 727
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	2 806 214	3 168 872
	Räntekostnader skattekonto	0	275
	Övriga räntekostnader	112 463	116 642
		2 918 677	3 285 789

Noter	2013-12-31	2012-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	130 280 335	130 280 335
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	130 280 335	130 280 335
Ingående ackumulerade avskrivningar	-22 490 271	-20 993 187
Årets avskrivningar	-1 497 084	-1 497 084
Utgående avskrivningar	-23 987 355	-22 490 271
Bokfört värde byggnader	106 292 980	107 790 064
Ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	220 000	220 000
Årets investeringar	3 628 494	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 848 494	220 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-13 200	-4 400
Årets avskrivningar	-125 901	-8 800
Utgående avskrivningar	-139 101	-13 200
Bokfört värde ombyggnader	3 709 393	206 800
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	110 002 373	107 996 864
Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	130 000 000	118 000 000
Byggnad - lokaler	5 200 000	5 200 000
	135 200 000	123 200 000
Mark - bostäder	50 000 000	50 000 000
Mark - lokaler	0	0
	50 000 000	50 000 000
Taxvärde totalt	185 200 000	173 200 000
Not 7 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	213 125	213 125
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	213 125	213 125
Ingående avskrivningar	-33 744	-12 432
Årets avskrivningar	-21 312	-21 312
Utgående avskrivningar	-55 056	-33 744
Bokfört värde	158 069	179 381
Not 8 Pågående byggnation		
Ingående anskaffningsvärde pågående byggnation	2 512 737	0
Årets färdigställanden	-2 512 737	2 512 737
Bokfört värde pågående byggnation	0	2 512 737

Noter	2013-12-31	2012-12-31			
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattefordringar	32 420	0			
Skattekonto	674	463			
Övriga fordringar	26 497	10 695			
	59 591	11 158			
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Försäkring	23 432	20 383			
Kabel-Tv	30 364	29 711			
Övrigt	34 999	79 416			
	88 795	129 510			
Not 11 Kassa och bank					
Handkassa	1 000	1 000			
	1 000	1 000			
Not 12 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	11 355 177	3 657 157	4 301 590	-639 787	
Vinstdisp enl. stämmobeslut		-719 704	79 917	639 787	
Årets resultat				110 208	
Belopp vid årets slut	11 355 177	2 937 453	4 381 507	110 208	
Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB Bolån	30786823	2,70%	2018-04-28	18 378 750	725 000
SEB Bolån	30786912	3,51%	2015-03-28	21 351 060	0
SEB Bolån	34934991	3,48%	2015-05-28	3 000 000	0
Stadshypotek	371764	3,05%	2014-09-01	26 895 923	277 996
Stadshypotek	612908	2,43%	2014-01-02	22 499 693	0
				92 125 426	1 002 996
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2013-12-31					91 122 430
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					87 110 446
Not 14 Övriga långfristiga skulder					
Checkkredit, beviljad kredit 5 000 kkr				3 789 510	2 328 842
				3 789 510	2 328 842

Noter	2013-12-31	2012-12-31
Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	1 002 996	1 002 996
Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder	33 969	29 669
	33 969	29 669
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	686 727	603 517
Upplupna räntekostnader	225 966	104 727
Upplupen el	66 500	0
Upplupen värme	178 137	0
Upplupen sophämtning	55 949	45 793
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	300 638	280 754
	1 513 917	1 034 791
Not 18 Ställda panter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	129 801 000	129 801 000
Varav i eget förvar	-5 379 000	-5 379 000
	124 422 000	124 422 000

Sollentuna den

Tom Zackrisson Gösta Rydin Ulla Rydin

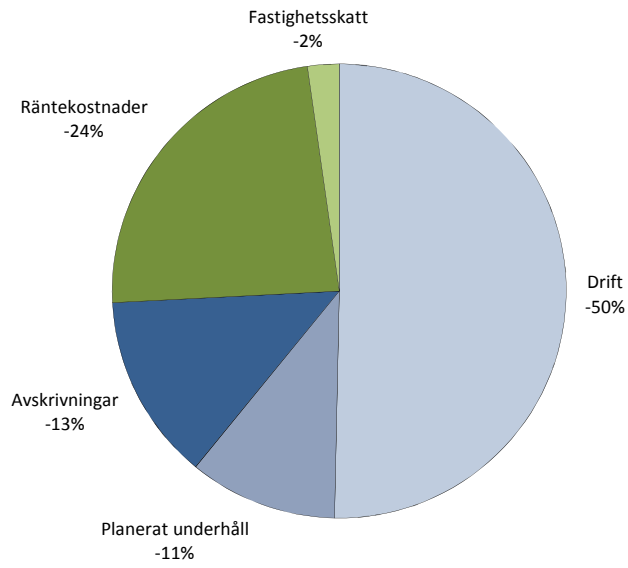
Eva Backans Inger Stockhammar Lars Anderberg

Martin Forhaug Mikael Östling
Av HSB:s styrelse utsedd representant

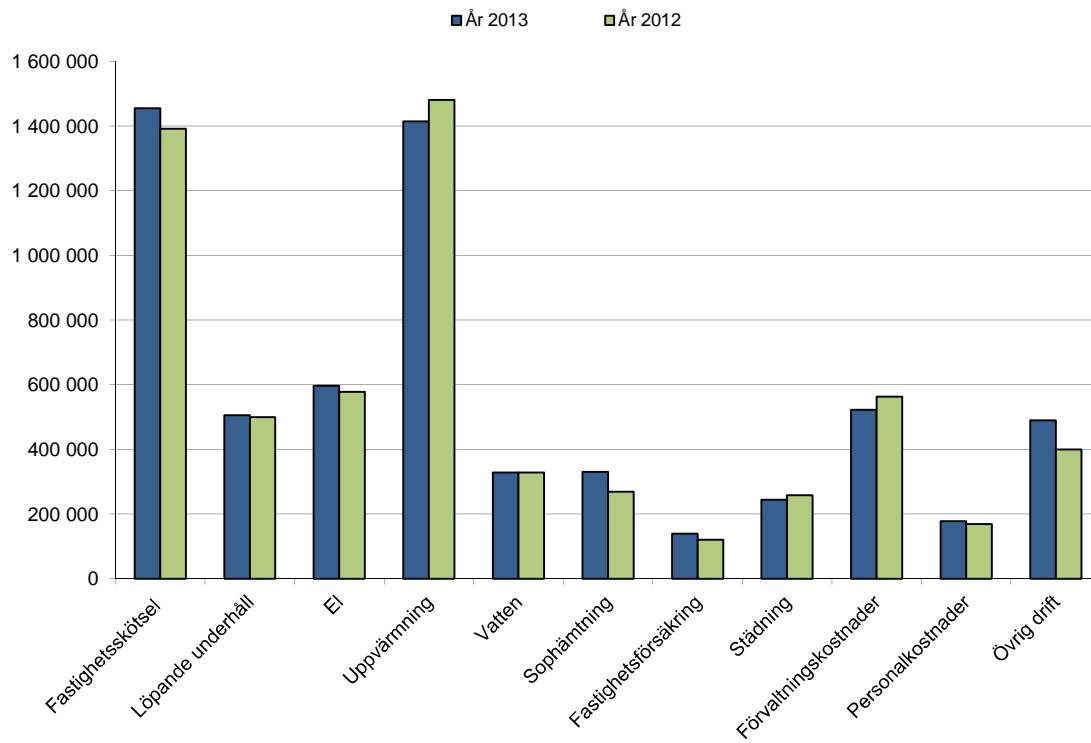
Vår revisionsberättelse har - - avgivits beträffande denna årsredovisning
Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB

Solweig Wadman Matz Ekman
Av stämman vald revisor Auktoriserad revisor
Av HSB:s Riksförbund utsedd revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Brf Edsbacka erbjuder en härlig boendemiljö och fritidsmöjligheter såsom att...



fixa i det ljusa hobbyrummet,



ordna något festligt i kvartersgården,



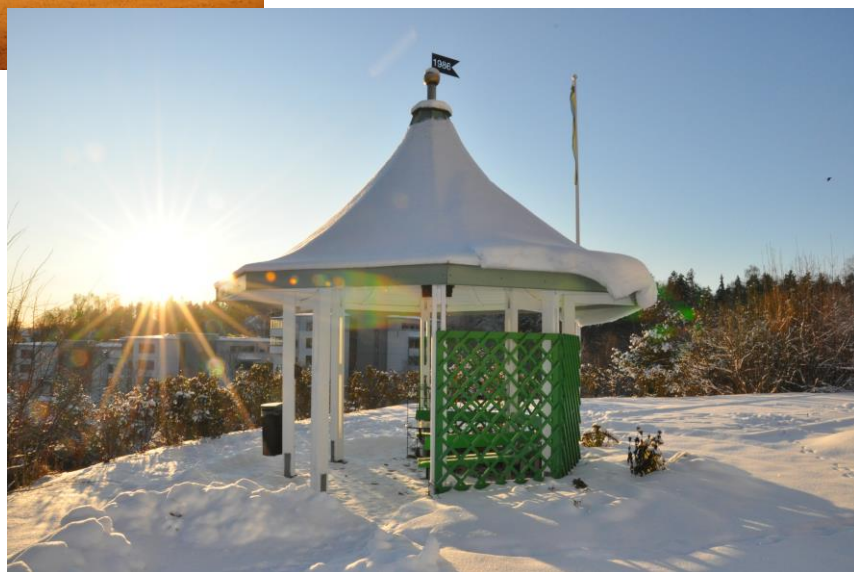
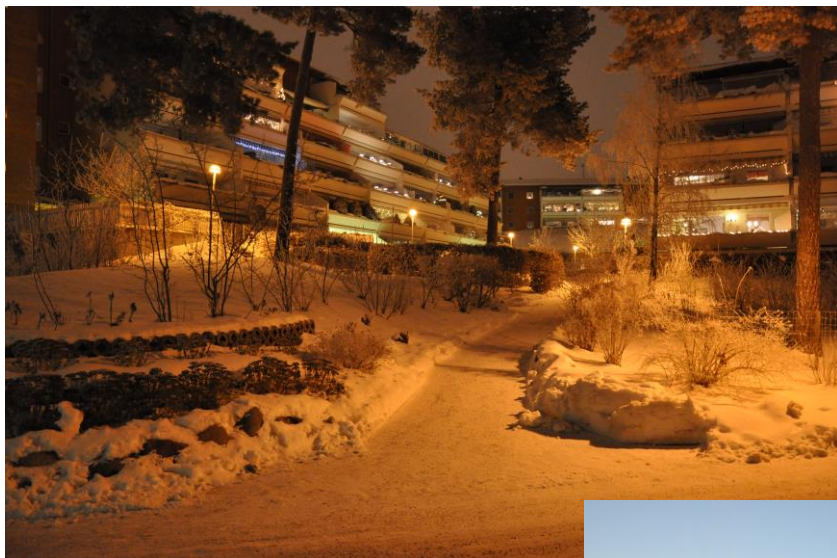
ta med några vänner till boulebanan vid lusthuset,

eller varför inte låta den yngre generationen
släppa loss och ut med energin på lekplatsen.



Föreningens läge med tillgång till fina områden in på knuten ger möjlighet till avkopplande rekreation såväl sommar som vinter. Den egna marken fungerar även som viss buffert runt föreningen och med trädgårdsrenoveringen lyfts det positiva intrycket för besökande och boende ytterligare.

Detta sammantaget gör att föreningens medlemmar erbjuds en unik boendemiljö, som tar tillvara, förhöjer och smälter samman med naturen till en oas för avkoppling.



HSB Bostadsrättsförening Edsbacka i Sollentuna

Platåvägen 20

SE-191 36 SOLLENTUNA

www.brfedsbacka.se // information@brfedsbacka.se

Org.nr: 716417 – 5809