

KALLELSE

Bostadsrättsföreningen Eken nr 19 Februari 2014

Kallelse till ordinarie föreningsstämma

Styrelsen kallar er till föreningsstämma **måndagen den 17 mars 2014**, kl. 19.00, i Gillestugan, Etsarvägen 1.

Styrelsen föreslår följande dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av ordförande vid stämman
4. Anmälan av styrelsens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Arvoden åt styrelsen och revisorerna
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och suppleanter
16. Val av valberedning
17. Val av festkommitté
18. Genomgång av budget
19. Information om balkongdörrar, se bilaga
20. Information om sophanteringen, se bilaga
21. Övrig information från styrelsen
22. Övrigt
23. Stämmans avslutande

Föreningen bjuder på fika.

Varmt välkomna!

Styrelsen

Johanneshov, februari 2014

ÅRSREDOVISNING

Verksamhetsåret 2013

Bostadsrättsföreningen Eken nr 19

Organisationsnummer 702000-4482

Styrelsen för Brf Eken nr 19 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

Förvaltningsberättelse

Verksamhet

Brf Eken nr 19 äger fastigheten Kopparsticket 4, Etsarvägen 1 i Johanneshov.

Föreningen består av 50 bostadsrätter och 5 hyreslokaler.

Huset är byggt 1945 på friköpt tomt.

Fastighetens taxeringsvärde fr o m 1 januari 2013 är 39 936 000 kr, delvärde mark 18 512 000 kr, delvärde byggnad 21 424 000 kr.

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls den 18 mars 2013.

Styrelse och revisorer

Styrelseledamöter under året har varit:

Ordförande:	Anna Wedin
Sekreterare:	Nathalie Landström
Styrelseledamot	Mikael Björklund

Suppleant: Angélica Olofsson & Vilja Halmeenmäki

Festkommittée: Angélica Olofsson & Anna Wedin

Styrelsen har under året haft 13 protokollförda möten samt ett antal arbetsmöten.

Extern revisor: Ralf Toresson, Toresson Revision AB

Den kamerala förvaltningen har skötts av Hans Jansson, Hjalmar's Rör & Förvaltning AB

Nya medlemmar

Under 2013 har 3 lägenhetsöverlåtelser skett

Nya medlemmar:

- Lgh 6	Marcus Johansson
- Lgh 24	Robin Doncev
- Lgh 31	Sara Kindell

Förbrukning under 2013:

Förbrukning, vatten totalt	3 095	M ³	- 5,6 %
Förbrukning, därav varmvatten 48%	1 481	M ³	- 0,7 %
Elförbrukning	35 319	KWh	- 11 %
- Varav tvättstugan 42 %	14 997	KWh	- 9 %
Fjärrvärme	412,0	MWh	- 3 %

Förbrukningen är inte graddagskorrigerad.

ÅRSREDOVISNING

Verksamhetsåret 2013

Bostadsrättsföreningen Eken nr 19

Organisationsnummer 702000-4482

Lånebild

Föreningen har under året amorterat 24 644 kr.

Föreningen har vid årets utgång 3 inteckningslån i Handelsbanken/Stadshypotek:

750 433 kr som löper med 3-månaders ränta, amortering 1%.

380 658 kr som löper med fast ränta 4,26% t.o.m. 2015-12-31, amortering 1%.

638 718 kr som löper med 3-månaders ränta, amortering 2%.

Ett urval av genomförda aktiviteter under 2013

- Nya avloppsledningar har installerats i källaren som ersätter de gamla cementrören under källargolvet
- Vår och höststädning med container har anordnats. Vid höststädningen bjöd Eivor Müller på tårta som tack för uppvakningen på hennes 90-årsdag.
- 13 ordinarie styrelsemöte samt ett antal extra arbetsmöte har hållits under året.
- 5 nummer av Husets Nyheter plus ett specialnummer om sophanteringen har skickats ut
- Informationsmöte kring balkongdörrar har genomförts under våren, och en balkonggrupp har arbetat med alternativ till utbyte av dörrar.
- En uppskattad sommarfest med trerätters-middag hölls den 13 juni.
- En vattenskada från avloppsröret i köket i en lägenhet upptäcktes i oktober.
- I november/december genomfördes en enkätundersökning om tv-anläggningen.
- Julpynts- och adventsmingel hölls den 8 december med hembakade lussebullar och julgottbuffé.
- I december genomfördes en besiktning av alla lägenheter främst på grund av den upptäckta vattenskadan. Inga allvarliga problem upptäcktes, men i 4 lägenheter noterades mindre sprickor i rören som bör hållas under uppsyn. I några lägenheter noterades också att brandvarnare saknades.

Ekonomisk redovisning

Dispositionsförslag:

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

Balanserad förlust	- 496 701
Årets vinst	183 956
	- 312 745

Behandlas så att

i ny räkning överföres	- 312 745
------------------------	-----------

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

Övrigt

- Föreningens bank är Handelsbanken.
- Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Arén & Partners, Allians Försäkringsmäklare AB.
- Föreningen är momsregistrerad.
- Periodiska överskott har under året placerats i e-Kapitalkonto i Handelsbanken.

ÅRSREDOVISNING

Verksamhetsåret 2013

Bostadsrättsföreningen Eken nr 19

Organisationsnummer 702000-4482

Övrigt

- Föreningens bank är Handelsbanken.
- Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Arén & Partners, Allians Försäkringsmäklare AB.
- Föreningen är momsregistrerad.
- Periodiska överskott har under året placerats i e-Kapitalkonto i Handelsbanken.

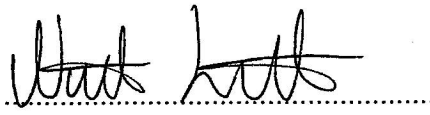
Styrelsen skulle vilja rikta ett stort tack till er alla som har varit behjälpliga under året vid diverse projekt.

Styrelsen ber att få framföra sitt tack för det förtroende som under det gångna året kommit dem till del.

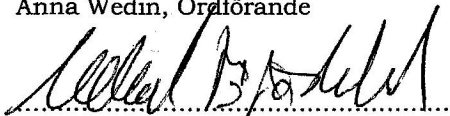
Johanneshov, den 11 februari 2014



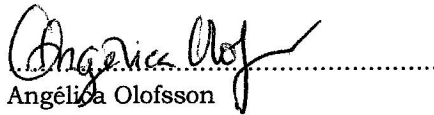
Anna Wedin, Ordförande



Nathalie Landström, Sekreterare

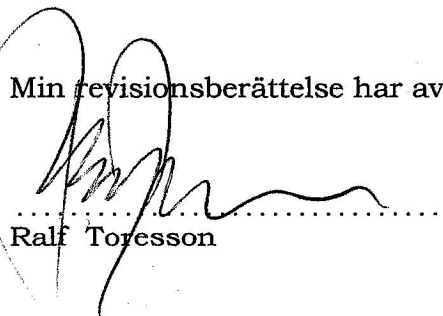


Mikael Björklund, Ledamot



Angélica Olofsson

Min revisionsberättelse har avgivits den 21/2-2014



Ralf Torsson

Resultaträkning	Not	2013	2012
<u>Rörelsens intäkter</u>			
Medlemsavgifter		1 124 656	1 124 656
Hysesintäkter lokaler		318 270	309 935
Avgifter Bredband o IP-telefoni		73 500	73 500
Övriga intäkter och kostnadsersättningar		8 400	7 996
<u>Summa rörelsens intäkter</u>		1 524 826	1 516 086
 Driftskostnader	1	-435 891	-436 802
Bredband o IP-tel gruppavtal		-90 000	-90 000
Rep o underhåll fastighet gemensamt	2	-12 919	-20 969
Underhållskostnader föreningen internt	3	-93 859	-153 359
Reparationskostnader föreningen internt	3	-53 383	-74 398
Omkostnader		-145 675	-68 341
Fastighetsförsäkring		-50 668	-55 151
Styrelsearvode		-44 000	-44 000
Förvaltning o revisorer		-63 894	-64 209
Årsavgift SBC		-5 390	-5 390
Lagstadgade soc. avgifter		-5 283	-13 824
Avskrivn/nedskrivn anläggningstillgångar	5-22	-207 461	-200 824
<u>Summa rörelsens kostnader</u>		-1 208 422	-1 227 267
 RÖRELSERESULTAT		316 404	288 820
 <u>Resultat från finansiella investeringar</u>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		348	385
Räntekostnader och liknande resultatposter		-54 906	-70 113
<u>Summa resultat från finansiella investeringar</u>		-54 558	-69 728
 RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		261 846	219 092
 Skatt	4	-77 890	-96 320
 ÅRETS RESULTAT		183 956	122 772

Balansräkning

Not 2013-12-31 2012-12-31

TILLGÅNGAR

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	6	513 637	526 037
Fastighetsförbättringar	7	462 382	463 663
Stammar	14	1 186 837	1 014 246
Inventarier	9	87 336	66 714
Satellit-TV anläggning	8	0	0
Ventilationsanläggning	10	72 535	79 621
Bastu	11	113 990	125 378
Gillestuga	12	46 842	50 532
Takbalkong	13	78 055	80 164
Takomläggning	15	180 760	185 645
Öppna spisar	16	101 677	104 424
Glaspartier Fasad	17	116 558	119 708
Fastighetsnät	18	59 665	65 198
Varmvattencirkulation	19	51 656	52 916
Stamrenovering	20	751 809	812 789
Källarlokalerna	21	801 360	802 851
Elsystem	22	745 571	761 763
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 370 670	5 311 649

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kortfristiga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 593	13 482
Fordran moms	0	27 613
Skattefordran	19 658	2 478
Kundfordringar	0	30 000

Kassa o Bank

Plusgirokonto	337 507	341 122
Bankkonto	75 742	79 724
e-Kapitalkonto	206 512	6 187

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR 658 013 500 605

SUMMA TILLGÅNGAR 6 028 683 5 812 254

Balansräkning

Not

2013-12-31

2012-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

EGET KAPITAL

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser	-236 960	-236 960
Upplåtelseavgifter 1996-2010	-3 671 300	-3 671 300
Insatshöjningar 1993, 1999	-226 909	-226 909
<u>Summa bundet eget kapital</u>	-4 135 169	-4 135 169

Ansamlad förlust

Balanserad förlust	496 701	619 473
Redovisat resultat	-183 956	-122 772
<u>Summa ansamlad förlust</u>	312 745	496 701

SUMMA EGET KAPITAL	-3 822 424	-3 638 468
--------------------	------------	------------

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Inteckning 3 mån ränta, amort 1%	-750 433	-758 249
Inteckning fast ränta 4,26% -2015-12-31, amort 1%	-380 658	-384 582
Inteckning 3 mån ränta, amort 2%	-638 718	-651 622
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER	-1 769 809	-1 794 453

KORTFRISTIGA SKULDER

Leverantörsskulder	-154 279	-76 495
Skatteskuld	-8 080	-8 103
Momsskuld	-5 378	0
Upplupna kostnader	-27 390	-25 150
Förutbetalda hyror och avgifter	-241 323	-269 585
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER	-436 450	-379 333

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	-6 028 683	-5 812 254
---------------------------------------	-------------------	-------------------

Ställda panter och säkerheter

Fastighetsinteckningar 16 panter totalt	3 258 000	3 258 000
---	-----------	-----------

Ansvarsförbindelser

Inga	Inga
------	------

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärde där inget annat angetts

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Noter

1 Driftskostnader	2013	2012
Fjärrvärme	-339 716	-327 455
Vatten och avlopp	-42 549	-41 599
El Fortum nät	-14 361	-15 301
El Vallentuna	-30 257	-39 473
Sophämtning	-9 008	-8 496

2 Rep o underhåll fastighet gemensamt

Avser kostnader för hela fastigheten inklusive uthyrningslokaler, för vilka delvis momsavdrag görs

3 Reparations- o Underhållskostnader föreningen internt

Avser föreningens interna kostnader. Inget momsavdrag görs

4 Skatt	2013	2012
Fastighetsskatt	-77 890	-95 070
Skattekostnad föreg år	0	-1 250

5 Avskrivningar och nedskrivningar

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

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1 %
Fastighetsförbättringar	4 %
Satellit-TV anläggning	10 %
Inventarier	5 %
Ventilationsanläggning	4 %
Bastu	4 %
Gillestuga	4 %
Takbalkong	2 %
Stammar	2 %
Takomläggning	2 %
Öppna spisar	2 %
Glaspartier, Fasad	2 %
Fastighetsnät	5 %
Varmvattencirkulation	2 %
Stamreovering	5 %
Källarlokal	2 %
Elstystem	2 %

	2013-12-31	2012-12-31
6 Byggnader		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	1 240 000	1 240 000
Inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 240 000	1 240 000
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-713 963	-701 563
Årets avskrivningar	-12 400	-12 400
Utgående ackumulerade avskrivningar	-726 363	-713 963
Utgående redovisat värde	513 637	526 037
7 Fastighetsförbättringar		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	607 629	546 205
Inköp	23 983	61 425
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	631 612	607 629
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-143 966	-119 661
Årets avskrivningar	-25 264	-24 305
Utgående ackumulerade avskrivningar	-169 230	-143 966
Utgående redovisat värde	462 382	463 663
8 Satellit-TV anläggning		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	281 214	281 214
Inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	281 214	281 214
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-281 214	-281 214
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-281 214	-281 214
Utgående redovisat värde	0	0
9 Inventarier		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	103 582	92 092
Inköp	27 159	11 490
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	130 741	103 582
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-36 868	-31 689
Årets avskrivningar	-6 537	-5 179
Utgående ackumulerade avskrivningar	-43 405	-36 868
Utgående redovisat värde	87 336	66 714

	2013-12-31	2012-12-31
10 Ventilationsanläggning		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	177 161	177 161
Inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	177 161	177 161
Ackumulerade avskrivningar		
	-97 540	-90 454
Årets avskrivningar	-7 086	-7 086
Utgående ackumulerade avskrivningar	-104 626	-97 540
Utgående redovisat värde	72 535	79 621
11 Bastu		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	284 698	284 698
Inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	284 698	284 698
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-159 320	-147 932
Årets avskrivningar	-11 388	-11 388
Utgående ackumulerade avskrivningar	-170 708	-159 320
Utgående redovisat värde	113 990	125 378
12 Gillestuga		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	92 251	92 251
Inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	92 251	92 251
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-41 719	-38 029
Årets avskrivningar	-3 690	-3 690
Utgående ackumulerade avskrivningar	-45 409	-41 719
Utgående redovisat värde	46 842	50 532
13 Takbalkong		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	105 472	105 472
Inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	105 472	105 472
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-25 308	-23 199
Årets avskrivningar	-2 109	-2 109
Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 417	-25 308
Utgående redovisat värde	78 055	80 164

	2013-12-31	2012-12-31
14 Stammar		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	1 132 740	1 127 701
Inköp	199 230	5 039
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 331 970	1 132 740
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-118 494	-95 839
Årets avskrivningar	-26 639	-22 655
Utgående ackumulerade avskrivningar	-145 133	-118 494
Utgående redovisat värde	1 186 837	1 014 246
15 Takomläggning		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	244 267	244 267
Inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	244 267	244 267
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-58 622	-53 737
Årets avskrivningar	-4 885	-4 885
Utgående ackumulerade avskrivningar	-63 507	-58 622
Utgående redovisat värde	180 760	185 645
16 Öppna spisar		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	137 352	137 352
Inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	137 352	137 352
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-32 928	-30 181
Årets avskrivningar	-2 747	-2 747
Utgående ackumulerade avskrivningar	-35 675	-32 928
Utgående redovisat värde	101 677	104 424
17 Glaspartier, Fasad		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	157 488	157 488
Inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	157 488	157 488
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-37 780	-34 630
Årets avskrivningar	-3 150	-3 150
Utgående ackumulerade avskrivningar	-40 930	-37 780
Utgående redovisat värde	116 558	119 708

	2013-12-31	2012-12-31
18 Fastighetsnät		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	110 659	110 659
Inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	110 659	110 659
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-45 461	-39 928
Årets avskrivningar	-5 533	-5 533
Utgående ackumulerade avskrivningar	-50 994	-45 461
Utgående redovisat värde	59 665	65 198
19 Varmvattencirkulation		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	62 996	62 996
Inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	62 996	62 996
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-10 080	-8 820
Årets avskrivningar	-1 260	-1 260
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 340	-10 080
Utgående redovisat värde	51 656	52 916
20 Stamrenovering		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	1 228 498	1 228 263
Inköp	469	235
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 228 966	1 228 498
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-415 709	-354 284
Årets avskrivningar	-61 448	-61 425
Utgående ackumulerade avskrivningar	-477 157	-415 709
Utgående redovisat värde	751 809	812 789
21 Källarlokal		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	840 996	690 935
Inköp	15 642	150 061
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	856 638	840 996
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-38 145	-21 325
Årets avskrivningar	-17 133	-16 820
Utgående ackumulerade avskrivningar	-55 278	-38 145
Utgående redovisat värde	801 360	802 851

	2013-12-31	2012-12-31
22 El Servis, Central, Stigare		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	809 592	808 290
Inköp	0	1 301
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	809 592	809 592
 Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-47 829	-31 637
Årets avskrivningar	-16 192	-16 192
Utgående ackumulerade avskrivningar	-64 021	-47 829
 Utgående redovisat värde	745 571	761 763

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Eken
nr 19, org.nr 702000-4482.

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för BRF Eken nr 19 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
god revisionssed i Sverige. Den standarden 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. Jag väljer vilka åtgärder som skall 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
jag 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 redovisnings-
principer 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 till-
räckliga 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 Eken nr 19
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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även
reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens
vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Eken nr
19 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
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
min revision enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag
granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av
underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är
förenligt med bostadsrättslagen.

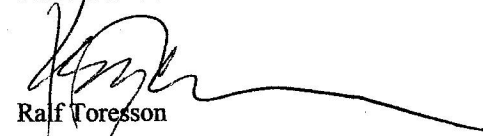
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag
utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga
beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna
bedöma om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i
strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller
föreningens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

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

Uttalanden

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

Stockholm den 21 februari 2014


Ralf Toresson

Styrelsens tankar kring ekonomin.

Året som gått

De totala driftkostnaderna för 2013 blev ca 436.000 kr vilket ligger i paritet med fg år (437.000 kr) och är 22.000 kr lägre än budget.

Under året har flertalet projekt planerats och förberetts men kommer att genomföras under 2014. De projekt som har inletts är renovering av föreningens balkongdörrar, utbyte torkanläggningen i tvättstugan samt inköp och installering av en ny lösning för sophanteringen.

Under året har de sista avloppsstammarna kopplats in till den nya avloppsledningen.

Under hösten 2013 har de sista gasspisarna i fastigheten fasats ut. Gasledningen kommer under 2014 att grävas upp vid tomtgränsen och kopplas bort från fastigheten.

Det upptäcktes under året en vattenskada i en av föreningens lägenheter. Detta är åtgärdat och kostnaden blev ca 78 000 kr.

En snösmältningskabel har permanent kopplats in utanför källardörren.

Projektbudget 2014

Planerade projekt:

För 2014 har styrelsen budgeterat ungefär 1.100.000 kr för bl.a. renovering av lägenheternas balkongdörrar och installation av sopsug-anläggning med mera.

Under året kommer sopsystemet i huset att bytas ut. Det planeras för att installeras en sopsuganläggning. Detta på grund av skyddsstopp från vår nuvarande sophämningsfirma. Kostnaden beräknas till ca 750.000 kr.

Balkongdörrarna från bottenvåningen upp t.o.m. våning 6 kommer successivt lämnas in för renovering och ca 2 våningars dörrar per omgång. De dörrar vi har på våning 7 kommer att ses över och tätas men inte bytas ut. Kostnaden beräknas till ca 500.000 kr.

Det är även tänkt att föreningen ska installera värmeslinga och nytt avlopp för vattnet från västra delen av taket för att undvika problemet med isbildning. Föreningen är ansvarig om snö eller is skulle falla från taket och skada någon person eller egendom.

Styrelsen kan som tidigare inte garantera att de avsatta pengarna räcker till att utföra samtliga dessa projekt i sin helhet under året.

Medlemsavgifterna

Styrelsen har beslutat att medlemsavgifterna höjs med 2 % från april 2014.

Johanneshov 2013-02-23

Styrelsen Brf Eken nr 19

Brf Eken nr 19

Utfall Budget 2013

Intäkter	Budget -13	Utfall -13	Differens
Medlemsavgifter (exkl avg för bredband o ip-telefoni)	1 124 656 kr	1 124 656 kr	0 kr
Hyra lokaler	313 863 kr	318 270 kr	4 407 kr
Avgifter för Bredband o IP-telefoni	73 500 kr	73 500 kr	0 kr
Övriga avgifter och kostnadsersättningar	7 200 kr	8 400 kr	1 200 kr
Ränteintäkter	46 kr	348 kr	302 kr
Summa Intäkter	1 519 265 kr	1 525 174 kr	5 909 kr
Kostnader	Budget -13 Inklusive ej avdragsgill moms	Utfall -13	Differens
Kommunal fastighetsavg lägenh + fast.skatt lokaler	96 435 kr	77 890 kr	18 545 kr
Statlig skatt på ränteintäkter	0 kr	0 kr	0 kr
Total skatt	96 435 kr	77 890 kr	18 545 kr
Driftskostnader:	458 203 kr	435 891 kr	22 312 kr
Fjärrvärme	343 828 kr	339 716 kr	4 112 kr
El	54 529 kr	44 618 kr	9 911 kr
Vatten	42 846 kr	42 549 kr	297 kr
Sophämtning	9 500 kr	9 008 kr	492 kr
Sotning o ventilation	7 500 kr	0 kr	7 500 kr
Arvode förvaltning, revisor o styrelse (inkl soc avg)	123 126 kr	113 177 kr	9 949 kr
Omkostnader o adm fastigheten, inkl TVavg.	23 200 kr	23 023 kr	177 kr
Omkostnader o adm föreningen internt	58 353 kr	49 527 kr	8 826 kr
Fastighetsförsäkring	56 805 kr	50 668 kr	6 137 kr
Bredband gruppavtal	90 000 kr	90 000 kr	0 kr
Oföryttedda kostnader	30 000 kr	78 515 kr	-48 515 kr
Rep o underh fastigheten gemensamt	21 842 kr	12 919 kr	8 923 kr
Rep o underhåll föreningen internt	136 000 kr	147 242 kr	-11 242 kr
Amort: Lån 288 469	7 816 kr	7 816 kr	0 kr
Lån 408 061	3 924 kr	3 924 kr	0 kr
Lån 288 467	12 904 kr	12 904 kr	0 kr
Ränta: Lån 288 469 3 mån	23 506 kr	20 800 kr	
Lån 408 061 Fast 4,26% -2015-12-31	16 951 kr	16 320 kr	631 kr
Lån 288 467 3 mån	20 200 kr	17 786 kr	2 414 kr
			0 kr
Projekt: Stamar rep o underhåll	75 000 kr	199 230 kr	-124 230 kr
Projekt: Fastighetsförbättringar + inventarier	85 000 kr	51 142 kr	33 858 kr
Projekt: Rest. El-huvudcentr, inbyggn, tak, kabel pannrum	10 000 kr	0 kr	10 000 kr
Projekt: Återst. renov källarlok, ny källardörr (fullt momsavdrag)	70 000 kr	15 642 kr	54 358 kr
Projekt: Tak värmekabel/avlopp västra	75 000 kr	0 kr	75 000 kr
Projekt: Övrigt	25 000 kr	469 kr	24 531 kr
Summa kostnader inkl. projekt	1 519 265 kr	1 424 884 kr	94 381 kr
Resultat kassabudget 2013	0 kr	100 290 kr	100 290 kr
Ing. balans, Oms.tillgångar - kortfristiga skulder		121 272 kr	
Utgående balans till nästa år		221 562 kr	

Inklusive el för källarlokaler
125:-/mån/lägenhet
Overlåtelseavg., pantförskr.avg m.m.

Därav styrelsearvode inkl soc avg 49283, Ek förv. 49644, revisor 14250

Vattenskada i kök
Delvis momsavdrag,
Ej momsavdrag

Inkoppling av sista avloppsledningarna till nya stammen i källaren
Ny torktumlare samt kyl, frys och diskmaskin till gillestugan
uppskjutet till vidare
Uppskjutet pga tekniska svårigheter

Brf Eken nr 19

Budget 2014

Intäkter		Kv 1	Kv 2	Kv 3	Kv 4	2013	Uppräkn.	2014	Moms att redovisa
Medlemsavgifter, höjning 2% från 1/4	2,00%	281 164 kr	286 787 kr	286 787 kr	286 787 kr	1 124 656 kr	1,50%	1 141 526 kr	
Hyra lokaler (exkl. moms)						318 270 kr	0,00%	318 270 kr	79 568 kr
Avgifter för Bredband o IP-telefoni						73 500 kr	0,00%	73 500 kr	
Övriga avgifter och kostnadsersättningar						8 400 kr		8 000 kr	
Nytt lån 1.000.000 (Ränteintäkter 2013)						348 kr		1 000 000 kr	
Summa Intäkter						1 525 174 kr		2 541 296 kr	79 568 kr
Kostnader	Ränta/skatt %	Belopp/lgh Taxv.lokal	Taxering 2014	Taxering tot 2014		Inklusive ej adragsgill moms 2013	Uppräkn. 2014		Avdragsgill moms
Kommunal fastighetsavg (grundbelopp per lgh)	0,3%	1 217 kr		60 850 kr					
Fast.skatt lokaler	1,0%	1 736 000 kr	17 360 kr	17 360 kr					
Totalt:				78 210 kr		77 890 kr		78 210 kr	
Driftskostnader:									
Fjärrvärme						339 716 kr	1,56%	345 000 kr	12 884 kr
El och Nät						44 618 kr	14,30%	51 000 kr	0 kr
Vatten						42 549 kr	3,41%	44 000 kr	1 643 kr
Sophämtning						9 008 kr	11,01%	10 000 kr	0 kr
Sotning o ventilation						0 kr	0,00%	0 kr	0 kr
Arvode förvaltning, styrelse o revisor						113 177 kr	5,69%	119 614 kr	4 467 kr
Omkostnader o adm fastigheten, inkl TVavg.						23 023 kr	-5,31%	21 800 kr	814 kr
Omkostnader o adm föreningen internt						49 527 kr	9,84%	54 400 kr	0 kr
Fastighetsförsäkring						50 668 kr	12,11%	56 805 kr	0 kr
Bredband gruppavtal						90 000 kr	0,00%	90 000 kr	0 kr
Oförutsedda kostnader						78 515 kr		30 000 kr	0 kr
Rep o underhåll fastighet						12 919 kr	68,95%	21 827 kr	815 kr
Rep o underhåll föreningen internt						147 242 kr	6,63%	157 000 kr	0 kr
Amort: Lån 288 469						7 816 kr		7 816 kr	
Lån 408 061						3 924 kr		3 924 kr	
Lån 288 467						12 904 kr		12 904 kr	
Nytt lån, från 1 april						0 kr		12 000 kr	
Ränta: Lån 288 469 3 mån	2,70%	750 433 kr				20 800 kr		20 262 kr	
Lån 408 061 Fast -2015-12-31	4,41%	380 462 kr				16 320 kr		16 778 kr	
Lån 288 467 3 mån	2,70%	638 718 kr				17 786 kr		17 245 kr	
Nytt lån, från 1 april	2,70%	1 000 000 kr	Låneskuld:	2 769 613 kr				20 000 kr	
Projekt: Stamar rep o underhåll						199 230 kr		40 000 kr	1 494 kr
Projekt: Fastighetsförbättr + inventarier						51 142 kr		105 000 kr	0 kr
Projekt: Renovering balkongdörrar						0 kr		500 000 kr	18 672 kr
Projekt: Källarlokal, golv elcentral m.m.						15 642 kr		70 000 kr	7 000 kr
Projekt: Sopsuganläggning						0 kr		750 000 kr	0 kr
Övriga projekt, totalt						469 kr		25 000 kr	0 kr
Summa kostnader inkl. projekt						1 424 884 kr		2 680 585 kr	47 789 kr

Resultat kassabudget 2014

(avsett att visa förändringen i 'kassan', ej bokföringsmässigt resultat)

-139 289 kr

Ingående balans år 2014, omsättningstillgångar minus kortfristiga skulder

221 562 kr

Utgående balans till nästa år

82 273 kr

Brf Eken nr 19

Budget 2015

Intäkter		Kv 1	Kv 2	Kv 3	Kv 4	2014	Uppräkn.	2015	Moms att redovisa
Medlemsavgifter, höjning 2% från 1/4	2,00%	286 787 kr	292 523 kr	292 523 kr	292 523 kr	1 141 526 kr	2,00%	1 164 356 kr	
Hyra lokaler (exkl. moms)						318 270 kr	1,00%	321 453 kr	80 363 kr
Avgifter för Bredband o IP-telefoni						73 500 kr	0,00%	73 500 kr	
Övriga avgifter och kostnadsersättningar						8 000 kr	0,00%	8 000 kr	
Ränteintäkter						0 kr		50 kr	
Summa Intäkter						1 541 296 kr		1 567 359 kr	80 363 kr
Kostnader	Ränta/skatt %	Belopp/lgh Taxv.lokal	Taxering 2015	Taxering tot 2015		Inklusive ej adragsgill moms 2014	Uppräkn.	2015	Avdragsgill moms
Kommunal fastighetsavg 50 lgh * 1277:-	0,3%	1 241 kr		62 067 kr					
Fast.skatt lokaler	1,0%	1 736 000 kr	17 360 kr	17 360 kr					
Totalt:				79 427 kr		78 210 kr		79 427 kr	
Driftskostnader:									
Fjärrvärme						345 000 kr	4,00%	358 800 kr	13 399 kr
El och Nät						51 000 kr	3,00%	52 530 kr	0 kr
Vatten						44 000 kr	3,00%	45 320 kr	1 692 kr
Sophämtning						10 000 kr	3,00%	10 300 kr	0 kr
Sotning o ventilation						0 kr		7 000 kr	261 kr
Arvode förvaltning o revisorer						119 614 kr	4,00%	124 399 kr	4 646 kr
Omkostnader o adm fastigheten, inkl TVavg.						21 800 kr	4,00%	22 672 kr	847 kr
Omkostnader o adm föreningen internt						54 400 kr	4,00%	56 576 kr	0 kr
Fastighetsförsäkring						56 805 kr	4,00%	59 077 kr	0 kr
Bredband gruppavtal						90 000 kr	0,00%	90 000 kr	0 kr
Oförutsedda kostnader						30 000 kr		30 000 kr	0 kr
Rep o underhåll fastighet						21 827 kr	4,00%	22 700 kr	848 kr
Rep o underhåll föreningen internt						157 000 kr	4,00%	163 280 kr	0 kr
Amort: Lån 288 469						7 816 kr		7 816 kr	
Lån 408 061						3 924 kr		3 924 kr	
Lån 288 467						12 904 kr		12 904 kr	
Nytt lån						12 000 kr		12 000 kr	
Ränta: Lån 288 469 3 mån	2,80%	742 617 kr				20 262 kr		20 793 kr	
Lån 408 061 Fast -2015-12-31	4,41%	376 538 kr				16 778 kr		16 605 kr	
Lån 288 467 3 mån	2,80%	625 814 kr				17 245 kr		17 523 kr	
Nytt lån	2,80%	988 000 kr	Låneskuld:	2 732 969 kr		20 000 kr		27 664 kr	
Projekt: Stamar rep o underhåll						40 000 kr		40 000 kr	1 494 kr
Projekt: Fastighetsförbättr + inventarier						105 000 kr		105 000 kr	
Projekt: Renovering balkongdörrar						500 000 kr			
Projekt: Källarlokal, golv elcentral m.m.						70 000 kr			
Projekt: Sopsuganläggning						750 000 kr			
Övriga projekt, totalt						25 000 kr		150 000 kr	0 kr
Summa kostnader inkl. projekt						2 680 585 kr		1 536 310 kr	23 187 kr

Resultat kassabudget 2015

(avsett att visa förändringen i 'kassan', ej bokföringsmässigt resultat)

31 049 kr

Ingående balans år 2015, omsättningstillgångar minus kortfristiga skulder

82 273 kr

Utgående balans till nästa år

113 323 kr

Brf Eken nr 19

Budget 2016

Intäkter		Kv 1	Kv 2	Kv 3	Kv 4	2015	Uppräkn.	2016	Moms att redovisa
Medlemsavgifter, höjning 2% från 1/4	2,00%	292 523 kr	298 373 kr	298 373 kr	298 373 kr	1 164 356 kr	2,00%	1 187 643 kr	
Hyra lokaler (exkl. moms)						321 453 kr	1,00%	324 668 kr	81 167 kr
Avgifter för Bredband o IP-telefoni						73 500 kr	0,00%	73 500 kr	
Övriga avgifter och kostnadsersättningar						8 000 kr	0,00%	8 000 kr	
Ränteintäkter						50 kr		50 kr	
Summa Intäkter						1 567 359 kr		1 593 861 kr	81 167 kr
Kostnader	Ränta/skatt %	Belopp/lgh Taxv.lokal	Taxering 2016	Taxering tot 2016		Inklusive ej adragsgill moms 2015	Uppräkn. 2016		Avdragsgill moms
Kommunal fastighetsavg 50 lgh * 1277:-	0,3%	1 266 kr		63 308 kr					
Fast.skatt lokaler	1,0%	1 736 000 kr	17 360 kr	17 360 kr					
Totalt:				80 668 kr		79 427 kr		80 668 kr	
Driftskostnader:									
Fjärrvärme						358 800 kr	4,00%	373 152 kr	13 935 kr
El och Nät						52 530 kr	3,00%	54 106 kr	0 kr
Vatten						45 320 kr	3,00%	46 680 kr	1 743 kr
Sophämtning						10 300 kr	3,00%	10 609 kr	0 kr
Sotning o ventilation						7 000 kr		0 kr	0 kr
Arvode förvaltning o revisorer						124 399 kr	4,00%	129 375 kr	4 831 kr
Omkostnader o adm fastigheten, inkl TVavg.						22 672 kr	4,00%	23 579 kr	881 kr
Omkostnader o adm föreningen internt						56 576 kr	4,00%	58 839 kr	0 kr
Fastighetsförsäkring						59 077 kr	4,00%	61 440 kr	0 kr
Bredband gruppavtal						90 000 kr	0,00%	90 000 kr	0 kr
Oförutsedda kostnader						30 000 kr		30 000 kr	0 kr
Rep o underhåll fastighet						22 700 kr	4,00%	23 608 kr	882 kr
Rep o underhåll föreningen internt						163 280 kr	4,00%	169 811 kr	0 kr
Amort: Lån 288 469						7 816 kr		7 816 kr	
Lån 408 061						3 924 kr		3 924 kr	
Lån 288 467						12 904 kr		12 904 kr	
Nytt lån						12 000 kr		12 000 kr	
Ränta: Lån 288 469 3 mån	3,00%	734 801 kr				20 793 kr		22 044 kr	
Lån 408 061	3,00%	372 614 kr				16 605 kr		11 178 kr	
Lån 288 467 3 mån	3,00%	612 910 kr				17 523 kr		18 387 kr	
Nytt lån	3,00%	976 000 kr	Låneskuld:	2 696 325 kr		27 664 kr		29 280 kr	
Projekt: Stammar rep o underhåll						40 000 kr		40 000 kr	1 494 kr
Projekt: Fastighetsförbättr + inventarier						105 000 kr		105 000 kr	
Övriga projekt, totalt						150 000 kr		150 000 kr	0 kr
Summa kostnader inkl. projekt						1 536 310 kr		1 564 400 kr	23 766 kr

Resultat kassabudget 2016 (avsett att visa förändringen i 'kassan', ej bokföringsmässigt resultat)

29 461 kr

Ingående balans år 2016, omsättningstillgångar minus kortfristiga skulder

113 323 kr

Utgående balans till nästa år

142 784 kr

Balkongdörrarna.

Efter informationsmötet angående balkongdörrarna i våras har kontakt tagits med en lämplig leverantör för renovering av befintliga dörrar.

Tanken är att byta ut karosseripanelen och "droppnäsan" på utsidan, sätta in ett isolerglas samt slipa och måla hela dörren. Dörrbladen kommer att sammanfogas permanent. Befintlig spanjolett kommer att ersättas med ny infälld spanjolett med tidsenligt utseende.

En provdörr har lämnats för renovering och ska vara klar till årsmötet

Sophanteringen.

Skyddsombudet för sopåkarna har stoppat sopbilens backning från Grafikvägen in till fastigheten av arbetsmiljöskäl. Styrelsen har därefter jobbat med olika alternativa lösningar av sophanteringen:

- Flytta ut sopkärlen och placera i skåp utanför huset
- Gräva ned en behållare med stor-säck vid Etsarvägen
- Göra en vändplan för sopbilen på gården
- Installera en sopsuganläggning med 2 kubiketers skruvtank

De två första alternativen innebär att sopnedkastan måste stängas

Att göra en vändplan visade sig vara ett osäkert alternativ, då infarten till fastigheten egentligen är en parkväg, och föreningen har inget servitut för vägen. Tallen och en av kommunens lyktstolpar skulle behöva tas bort.

Styrelsen har därför gått vidare med att ta in anbud på en mobil sopsuganläggning.

Det fungerar så att från sopnedkastan hamnar soporna i en tank i soprummet. Från tanken leder ett rör upp till Etsarvägen där en anslutning finns för sopbilen. Vid sophämtning startas en skruv i tanken, så att soporna skjuts ut mot röret, och därefter sugas in i sopbilen.

Johanneshov 2013-02-24

Styrelsen Brf Eken nr 19

**Valberedningens förslag till styrelse mm för Bostadsrättsföreningen
Eken nr 19 under verksamhetsåret 2014/2015.**

Styrelseledamöter	1 år	Anna Wedin Nathalie Landström Mikael Björklund
Styrelsesuppleanter	1 år	Vilja Halmeenmäki Jan Ekman
Revisor	1 år	Ralf Toresson
Revisors suppleant	1 år	Toresson revision AB
Festkommitté	1 år	Nathalie Landström Anna Wedin
Valberedning	1 år	Angélica Olofsson Johanna Ericsson Hans Jansson

Johanneshov den 25 februari 2013

Åke Johansson Hans Jansson

Stockholm 2014-02-25

Motion i två delar.

Del 1 gällande att införskaffa ny kompletterande utrustning till gymmet och del 2 utreda möjligheten att flytta gymmet till vindsbalkongen för att njuta av en härlig utsikt och nyttja det utrymmet på ett bättre sätt.

Bakgrund

Del 1.

I dagsläget används gymmet nere i källaren av ett antal personer som dels ställt ner egna saker och dels använder det som finns där. För en mindre summa pengar skulle redskapen kunna kompletteras och därmed bli mer attraktivt och effektivt. Mitt förslag är att avsätta en viss summa pengar för att förslagsvis köpa in en gymboll (ca 299 kr Casall), lite fria vikter (tex ett viktställ, med 3-4 vikter, finns från 50-500 kr st) eller två kettlebells (ca 399-699 kr) i olika vikter, ett gummiband, en balansboll, en box bag (699 kr) med handskap och eventuellt ett löpband (finns från ca 2000 kr och upp) etc.

Del 2.

Vindsbalkongen används idag främst till förvaring och som snickarrum och samlar mest damm. Rummet har en vacker utsikt och jag vill höra om det finns ett intresse av att eventuellt flytta upp gymredskapen dit och på så sätt få en vacker utsikt och högre träningsmotivation. Det skulle inte innebära något större förändring mer än rensning och ev inköp av gymmatta som byggs i moduler (tex i en del av rummet). Eftersom städning inte utförs där bör det därför också investeras i en dammsugare så att de som använder utrymmet kan hålla det dammfritt. På vintern kan det eventuellt komma att behövas en värmefläkt som sätts på vid användning av rummet.

Jag tycker att det vore bra om föreningen BRF Eken nr 19 tar ställning till dessa förslag på stämman.

Därför yrkar jag att stämman beslutar

- att ge i uppdrag till styrelsen eller av styrelsen utsedd arbetsgrupp att se över behov och köpa in redskap till en viss budget (förslag ca 4000 kr) samt
- att styrelsen eller av styrelsen utsedd arbetsgrupp skall undersöka om intresse och möjlighet finns att flytta gymmet upp till vindsvåningen.

Angélica Olofsson, Etsarvägen 1, 6tr, lgh 42.

2014-02-27

Brf Eken nr 19

Motion till ordinarie föreningsstämma måndagen den 17 mars 2014.

Motionen avser vägen till fastigheten från Grafikvägen.

-Att stämman beslutar om att med kraft fortsätta arbetet med väghållaren för att få nämnda vägs bestånd och tillgänglighet lämpligt för föreningens behov och transporter tillgodosett, för framtiden.

Med vänlig hälsning

Hans-Erik Jansson lgh 4