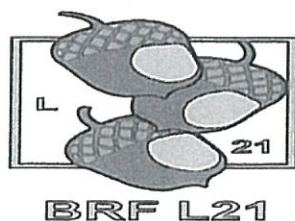
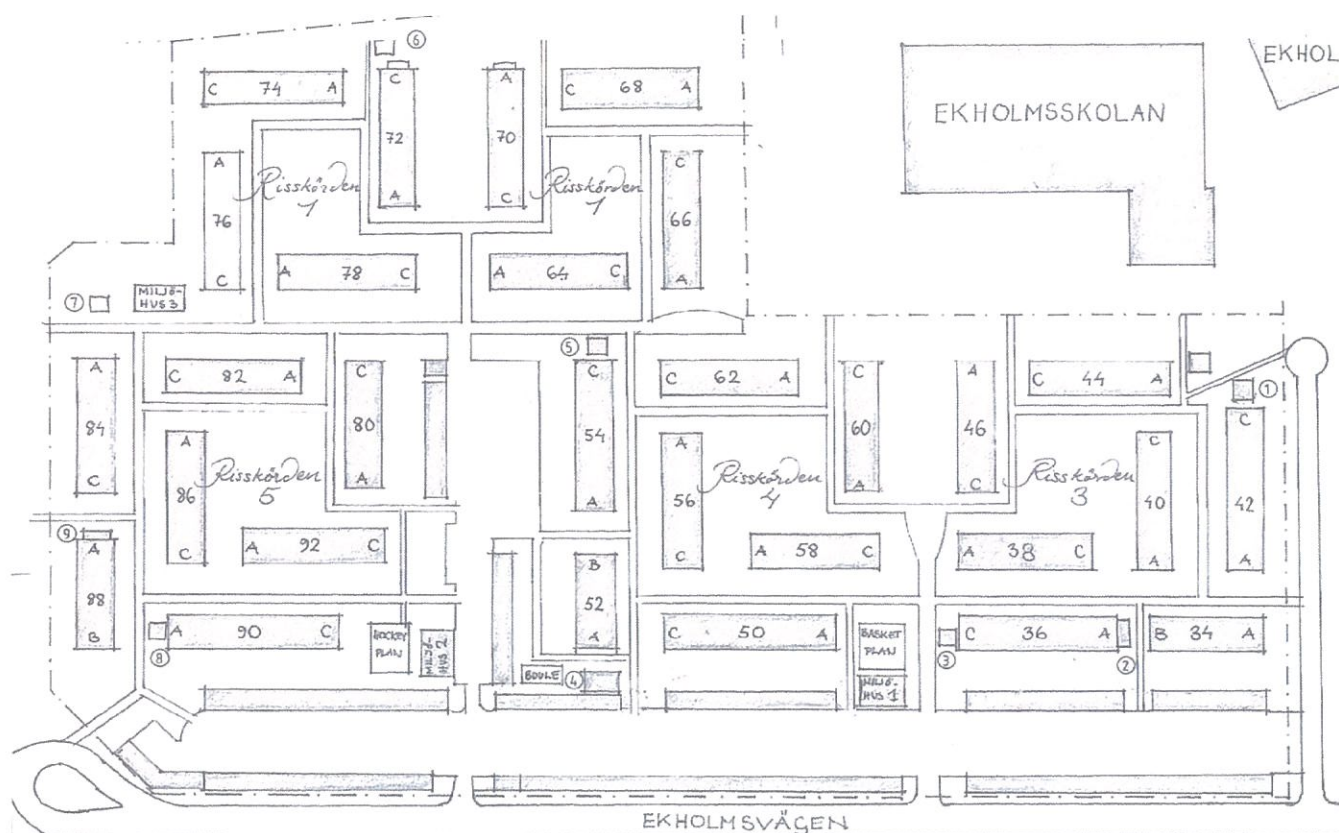


Årsredovisning
för
Brf L 21 Ekholmen
722000-3102

Räkenskapsåret
2012-07-01 – 2013-06-30



Årsredovisning

Styrelsen för Brf L 21 Ekholmen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012-07-01 – 2013-06-30.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2011-05-13.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastigheter, Risskörden 1,3,4 och 5 bebyggdes 1972-74 av Riksbyggen och är belägna i Linköpings kommun.

På fastigheten finns 29 st bostadshus innehållande 456 lägenheter.

Dessutom finns 277 garage och 335 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

30	st 1 rum och kök	
120	st 2 rum och kök	
174	st 3 rum och kök	
132	st 4 rum och kök	Total bostadsyta: 33 336 kvm

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2012-11-12 bestått av:

Ordinarie	Claes Konradsson Peter Möller Sofie Jonsson Gunilla Lövgren Pia Strömberg	Ordf. Vice ordf. T om 2013-07-01
Suppleanter	Mats Dahlin Farrahnaz Ghorbanyzamani Andreas Jansson Jan-Åke Villén Peter Wüthrich	T om 2013-05-06 T om 2013-06-14
Revisorer		
Ordinarie	Mariana Kalmendal Grant Thornton AB	Auktoriserad revisor
Suppleant	Irene Karlsson	
Valberedning	Annemaj Björnholm Ann Möller	Sammanställande

Förtroendevalda och arbetsgrupper inom BRF L 21

Styrelsen

Kvinnor 4 st Män 5 st

Övriga uppdrag

Kvinnor 26 st Män 21 st

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 10 årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

År	Åtgärd	Omfattning	Entreprenör
2010	Belysningsanläggning	Ny belysningsanlägg. i trapphus, entré & källare	NEA Installation
2010	Egenkontroll	Fastighetsägarens egenkontroll	Linköpings kommun
2010	Tvättstugor	Renovering av tvättstugor Ekholmsv 40 & 56	Bygg AB B & C
2010	Bredband och Internet	Installation av bredband	Utsikt och Vallacom
2010	Parkeringsplatser	Nya nummerskyltar	Green Landscaping
2011	Dränering	Dränering Ekholmsvägen 44	Green Landscaping
2011	Stammar	Stam- och ledningsspolning	Ragn Sells
2011	Dränering byggnader	Dränering Ekholmsvägen 74 o 76	Green Landscaping
2011	Installation Internet	Nya ledningar och ställ Internet	VallaCom
2012	Nya Garageportar	Utbyte av garageportar 701-713	SMG Portservice
2012	Takbeläggning	Påbörjat ny takbeläggning, takavvattning	Takbolaget
2012	Dränering byggnader	Dränering Ekholmsvägen 62 o 66 o 68	Green Landscaping
2012	TV	Nya ledningar TV	Valla Com
2012	Arkiv	Nytt föreningsarkiv	Bygg AB B & C

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 32 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 5 st andrahandsuthyrningar.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen hade vid årets slut 566 (564) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.
Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.

Skötseln har ombesörjts enligt nedan:

- Felavhjälpande underhåll	ISS Facility Services
- Yttre skötsel	Green Landscaping
- Inre skötsel lokalvård	ISS Facility Services
- Ekonomisk- och administrativ förvaltning	ISS Facility Services
- Kabel-tv	Com Hem
- P-övervakning	Parkerings AB Dukaten
- Styr regler och övervakning	Siemens Building
- Hushållsavfall	Tekniska Verken i Linköping AB
- Avfallsfraktioner/källsortering	IL Recycling
- El-handelsavtal	Vattenfall
- Bredband och Internet	Utsikt AB
- Stolpbelysning gårdarna	Utsikt AB
- El-nät	Tekniskaverken i Linköping AB

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via Adeförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Ekonomi

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1973.

Fastigheten är beskattad med hel avgift.

För inkomståret 2013 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 502 415 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 6 977 385 kronor.

Föreningen och föreningens byggnader har nu uppnått den ärefyllda åldern av 40 år i en bostadsrättsförening med normal omsättning av medlemmar. Bostadsrättsföreningen L 21 Ekholmen Linköping har under de senaste åren blivit en alltmer attraktiv förening att bosätta sig i för alla kategorier av människor från äldre till yngre. Vi har en närhet till service på gångavstånd till skolor, daghem, fritidshem, äldreboende, Vårdcentral, affärscentrum med Apotek, Systembolag, livsmedels- och konfektionsaffärer och bra kommunikationer till övriga delar inom kommunen. Inom vårt närområde finns inte mindre än sex stora livsmedelshandlare och två affärscentra med ett stort utbud av handlare och butiker samt kommunens återvinningsstation i Ullstämman, utöver detta finns Fredriksbergs idrottsstadion med en attraktiv Skateboardanläggning.

Föreningens styrelse genomför ett planlagt inre- och yttreunderhållsprogram med en plan för långtidsplanerat underhåll. De senaste åren har dessa underhållsåtgärder omfattat det som vi kallar skalskydd som ska skydda byggnaderna för inträngande vatten utifrån för att på så sätt undvika kostsamma vattenskador. Av större betydelse är den pågående takentreprenaden som omfattar ny takbeläggning, hängrännor, stuprör, snörasskydd, anordningar för fallskydd etc. Det som också genomförts är dränerings och fuktspärr av byggnader från inträngande fukt i marknivå och dessa åtgärder har medfört att vi samtidigt genomfört en upplyftning av rabatter, gräs- och hårdgjorda ytor kring de byggnader som genomgått dessa åtgärder.

En entreprenad är påbörjad med att byta ut garageportarna till moderna portar med ett mindre underhållsbehov som också ska vara mer lätthanterliga för garageinnehavarna och på sikt ska samtliga garageportar vara utbytta. I denna entreprenad har 11 st garageportar bytts ut.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Föreningen har upprättat ett entreprenadavtal med utbyte av 61 st garageportar som enligt vår underhållsplan ska leda till att samtliga garageportar exkl. de "nya" garagen har försetts med garageportar av bättre typ än de som installerades vid nybyggnationen av garagen.

Vi kommer att renovera två tvättstugor på Ekholmsvägen 70 och Ekholmsvägen 72 i likhet med de tvättstugor som tidigare renoverats inom föreningen. Detta kommer att medföra att vi kommer att erhålla två extra utrymmen att disponeras för föreningens behov av lokaler vilket vid tidigare renoveringen medfört att vi nu har tillgång till ett säkert föreningsarkiv där våra handlingar förvaras.

Garagen kommer att förses med ett nytt låssystem vilket innebär att vi kommer att ha en "nyckelserie" till samtliga garage.

Ett entreprenadavtal är tecknat gällande dränerings- och markarbeten runt byggnaderna Ekholmsvägen 46 och Ekholmsvägen 60, detta kommer att utföras lika som tidigare dränerings- och markarbeten.

En förstudie har påbörjats i syfte att byta samtliga lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar utan brevlådor och i samband med detta förse samtliga trappuppgångar med postfack i entreplanet.

DIREKTIV, Europaparlamentets och Rådets Direktiv 2012/27/EU av den 25 oktober 2012 till vilket Näringsdepartementet föreslår ska genomföras i Sverige medför att det kommer att ställas krav på individuell mätning och debitering av elenergi, värme och varmvatten i Sveriges 2,5 miljoner lägenheter i flerbostadshus. Enligt EU direktivet ska detta på nationell nivå vara klart år 2016 för att vi ska nå målet med 20 % minskad energianvändning till 2020. Inom byggruppen har vi inlett en förstudie och förprojektering gällande installation av individuell elenergimätning och debitering av samtliga lägenheter inom vårt bestånd och planens målsättning är att installationen ska vara klart under år 2014. Styrelsen har tidigare informerat våra medlemmar och planerat för ett genomförande år 2011 vilket av förklarliga skäl flyttats fram i tiden för att genomföras under den kommande tiden.

Avfallsgruppen har förlängt entreprenadavtalet med IL Recycling med ytterligare tre år och i samband med detta kommer vi att erhålla en tillförlitlig statistik av de olika fraktionerna.

Lokalvårdsgruppen kommer att genomföra en ny upphandling av lokalvård och städtjänster inom föreningen från den 1 januari 2014.

Samtliga våra entreprenadavtal kommer att genomlysas i tid och omfattning under det kommande verksamhetsåret.

Våra verksamhetssystem så som miljö-, kvalitets- och säkerhetspolicy har ett behov av att genomlysas och uppdateras under kommande verksamhetsperiod.

Årsavgifter

Garagen kommer att höjas med 100 kr fr om 140101.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras säljaren vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2013=1 113 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2013=445 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2012/13	2011/12	2010/11	2009/10	2008/09
Nettoomsättning	18 317 854	18 115 345	17 912 106	17 710 163	17 317 375
Resultat före reservering	3 670 093	3 224 589	-1 344 429	2 075 169	1 687 295
Underhållsfond kr/kvm	489	492	511	481	481
Driftskostnad kr/kvm	367	331	395	336	301
Lån per kvm bostad	302	303	305	307	309
Kassalikviditet (%)	131	275	165	227	114
Årsavgift bostäder kr/kvm*	516	513	508	503	494

Flerårsöversikten på driftskostnaden 2008/2009 avviker från år 2009/2010 t om 2012/2013 beroende på att uppställningen i resultaträkningen har förändrats.

* Årsavgifterna inkluderar även avgifter för hushållsel.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	9 161 646
årets förlust	-3 670 093
	5 491 553

disponeras så att

till yttre reparationsfond överföres	1 000 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-6 967 226
i ny räkning överföres	11 458 779
	5 491 553

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



Resultaträkning	Not	2012-07-01 -2013-06-30	2011-07-01 -2012-06-30
Föreningens intäkter	1	18 317 855	18 115 345
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-7 479 800	-2 361 685
Driftskostnader	3	-12 267 734	-11 025 590
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-683 274	-569 006
Personalkostnader	5	-524 844	-460 071
Avskrivningar	6	-835 689	-835 689
Resultat före finansiella poster		-3 473 486	2 863 303
 Resultat från värdepapper och långfristiga fordringar		0	39 470
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	160 207	152 515
Räntekostnader	8	-356 813	-581 734
Resultat efter finansiella poster		-3 670 093	2 473 555
 Resultat före skatt		-3 670 093	2 473 555
 Statlig skatt		0	751 034
 Årets resultat		-3 670 093	3 224 589



Balansräkning	Not	2013-06-30	2012-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	20 788 160	21 378 153
Mark		2 694 950	2 694 950
Markanläggningar	10	3 929 699	4 044 402
Maskiner och inventarier	11	643 204	774 197
		28 056 013	28 891 702
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	3 690 000	2 816 000
Summa anläggningstillgångar		31 746 013	31 707 702
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		3 598	40 156
Kundfordringar		2 414	5 500
Övriga fordringar	13	96 006	9 545
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	364 051	311 486
		466 069	366 687
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		93 119	970 520
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		6 129 526	7 088 854
		6 222 645	8 059 373
Summa omsättningstillgångar		6 688 714	8 426 061
SUMMA TILLGÅNGAR		38 434 727	40 133 763

Balansräkning	Not	2013-06-30	2012-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		1 541 760	1 541 760
Yttre reparationsfond		16 311 264	16 416 764
		17 853 024	17 958 524
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		9 161 646	5 831 558
Årets resultat		-3 670 093	3 224 589
		5 491 554	9 056 146
Summa eget kapital		23 344 577	27 014 670
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	16	9 995 959	10 054 679
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		58 720	58 720
Leverantörsskulder		1 560 352	1 013 904
Skatteskulder		0	140 778
Övriga skulder	17	212 353	180 710
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	3 262 766	1 670 302
Summa kortfristiga skulder		5 094 191	3 064 413
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 434 727	40 133 763
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		27 593 400	27 593 400
		27 593 400	27 593 400
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	1,5 %
Standardförbättringar	0,42 %
Markanläggning	2,16 %
Maskiner	5 år
Bredband	10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde.

Finansiella instrument och värdepappersinnehav

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.

Övriga finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt, d.v.s. skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt.

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition.

Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2012-07-01 -2013-06-30	2011-07-01 -2012-06-30
Hysesintäkter lokaler	5 450	1 750
Hysesintäkter garage	652 830	652 853
Hysesintäkter p-platser	325 588	286 997
Hysesintäkter övriga objekt	28 215	28 470
Årsavgifter bostäder	17 194 782	17 109 552
Rabatter ./.	-680	-400
Hysesbortfall ./.	-5 139	-8 758
Ersättningar och intäkter	116 809	44 881
	18 317 855	18 115 345

Not 2 Underhållskostnader

	2012-07-01 -2013-06-30	2011-07-01 -2012-06-30
Löpande reparationer	502 414	560 793
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	6 977 385	1 800 892
	7 479 799	2 361 685

Not 3 Driftkostnader

	2012-07-01 -2013-06-30	2011-07-01 -2012-06-30
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	1 758 564	1 667 877
Besiktning/serviceavtal	15 528	7 628
Yttre skötsel/snöröjning	649 124	87 946
Fastighetsel	2 356 118	2 166 748
Uppvärmning	4 239 827	3 865 692
Vatten	788 232	780 145
Sophämtning	631 568	595 674
Fastighetsförsäkring	246 484	221 962
Självrisk/reparation försäkringsskador	458 693	404 946
Försäkringsersättningar	-49 215	106 144
Kabel-TV och internet	439 483	371 052
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	621 620	699 240
Övriga driftkostnader	111 708	50 537
	12 267 734	11 025 591

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2012-07-01	2011-07-01
	-2013-06-30	-2012-06-30
Administration, kontor och övrigt	112 971	149 256
Hyses- och kundförluster	33 171	0
Revisionsarvode	26 875	29 575
Förvaltningsarvode	387 004	377 234
Övriga externa tjänster	123 253	12 942
	683 274	569 007

Not 5 Personalkostnader

	2012-07-01	2011-07-01
	-2013-06-30	-2012-06-30
Löner	230 520	224 770
Styrelsearvoden	151 270	91 800
Sociala avgifter	105 156	84 078
Övriga personalkostnader	37 898	59 423
	524 844	460 071

Not 6 Avskrivningar

	2012-07-01	2011-07-01
	-2013-06-30	-2012-06-30
Byggnad	564 692	564 692
Om/tillbyggnad	25 301	25 301
Markanläggningar	114 703	114 703
Maskiner	67 457	67 457
Bredband	63 536	63 536
	835 689	835 689

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2012-07-01	2011-07-01
	-2013-06-30	-2012-06-30
Ränteintäkter	160 106	143 428
Överskatteränta ej skattepliktig	101	9 087
	160 207	152 515

Not 8 Räntekostnader

	2012-07-01	2011-07-01
	-2013-06-30	-2012-06-30
Räntekostnader	356 813	581 734
	356 813	581 734

Not 9 Byggnader

	2013-06-30	2012-06-30
Ingående anskaffningsvärde byggnad	37 646 140	37 646 140
Ingående anskaffningsvärde standardförbättringar	6 091 700	6 091 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 737 840	43 737 840
Ingående avskrivningar enligt plan	-22 359 687	-21 769 694
Årets avskrivningar enligt plan	-589 993	-589 993
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 949 680	-22 359 687
Utgående redovisat värde	20 788 160	21 378 153
Taxeringsvärden byggnader	216 660 000	208 430 000
Taxeringsvärden mark	79 326 000	87 038 000
	295 986 000	295 468 000

I utgående bokfört värde ingår Standardförbättringar med 380 897 (406 198) kr.

Not 10 Markanläggningar

	2013-06-30	2012-06-30
Ingående anskaffningsvärden	5 296 079	5 296 079
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 296 079	5 296 079
Ingående avskrivningar	-1 251 677	-1 136 974
Årets avskrivningar	-114 703	-114 703
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 366 380	-1 251 677
Utgående redovisat värde	3 929 699	4 044 402

62

Not 11 Maskiner och övriga installationer

	2013-06-30	2012-06-30
Ingående anskaffningsvärden	337 286	337 286
Inköp bredband	635 361	635 361
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	972 647	972 647
Ingående avskrivningar	-198 450	-67 457
Årets avskrivningar	-130 993	-130 993
Utgående ackumulerade avskrivningar	-329 443	-198 450
Utgående redovisat värde	643 204	774 197

Not 12 Specifikation andra långfristiga värdepappersinnehav

Namn	Ansk.vä rde	Marknads- värde	Antal Andelar	Bokfört värde
Handelsbanken Lux Mega	1874000	1905383	13 353	1 874 000
SHBO-943AN 20160329	102 000	101100	100	102 000
SHBO-943RI 20160329	102 000	92600	100	102 000
SHBO-943VD 20150325	808 000	779200	101	808 000
SHBO-253RTL 20170508	804 000	798640	100	804 000
				3 690 000

Not 13 Övriga fordringar

	2013-06-30	2012-06-30
Skattefordran	349	0
Andra kortfristiga fordringar	73 510	0
Avräkning skattekonto	22 147	9 545
	96 006	9 545

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-06-30	2012-06-30
Upplupna ränteintäkter	57 102	66 380
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	306 949	245 106
	364 051	311 486

I övriga förutbetalda kostnader ingår försäkring med 131 902 kr, städning med 35 996 kr, kabel-tv med 128 250 kr, webhotell med 7 900 kr, bredband med 1 257 kr samt webbtjänst med 1 644 kr.

Not 15 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 541 760	16 416 764	5 831 557	3 224 589
Disposition av föregående års resultat:		-105 500	3 330 089	-3 224 589
Årets resultat				-3 670 093
Belopp vid årets utgång	1 541 760	16 311 264	9 161 646	-3 670 093

Reservering/ianspråktagande av yttre fond har skett med 1 000 000 kronor respektive 1 105 500 kronor.

Not 16 Fastighetslån

	2013-06-30	2012-06-30
Långivare - räntesats - ränteändring		
Handelsbanken - 3,84 % - 2017-03-01	5 211 400	5 270 120
Handelsbanken - 3,21 % - 2014-06-30	2 589 644	2 589 644
Handelsbanken - 3,21 % - 2014-06-30	2 253 635	2 253 635
Avgår kortfristig del ./.	-58 720	-58 720
	9 995 959	10 054 679

Not 17 Övriga skulder

	2013-06-30	2012-06-30
Källskatter	110 455	93 171
Övriga skulder	1 113	8 830
Avr lagstadgade sociala avg	100 785	78 709
	212 353	180 710

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-06-30	2012-06-30
Upplupna löner och arvoden	6 000	6 000
Upplupna sociala avgifter	4 399	7 116
Uppl räntekostnader externt	16 121	16 302
Förskottsbetalda hyror/avg	976 518	932 266
Upplupna VA avgifter	71 089	77 617
Upplupna uppvärmningskostnader	157 420	159 511
Upplupna elavgifter	176 065	177 137
Upplupna renhållningsavgifter	37 976	49 307
Upplupna reparationer och underhåll	1 769 074	199 496
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 104	2 550
Beräknat arvode för revision	33 000	43 000
	3 262 766	1 670 302

Linköping 2013- 09-17



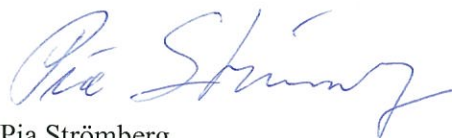
Claes Konradsson



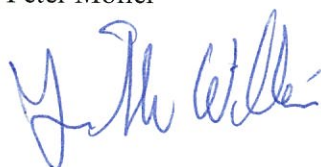
Gunilla Lövgren



Peter Möller



Pia Strömberg



Jan-Åke Villén

Vår revisionsberättelse har lämnats . 19/9 2013

Mariana Kalmendal
Revisor



Grant Thornton AB
Revisor

	RESULTAT 2011/2012	RESULTAT 2012/2013	BUDGET 2013/2014
Avser tusentals kronor - tkr			
Hysesintäkter lokaler	2	5	0
Hysesintäkter garage	653	653	816
Hysesintäkter p-platser	287	326	364
Hysesintäkter övriga objekt	28	28	28
Årsavgifter bostäder	17 110	17 195	17 280
Hysesbortfall (outhyr) /.	-9	-6	-2
Tillfälligt tillägg	0	64	6
Övriga intäkter	44	53	12
RÖRELSENS INTÄKTER	18 115	18 318	18 504
Fastighetsskötsel entr.	1 107	1 131	1 183
Fastighetsskötsel entr. utöver avtal	186	237	250
Städning entr.	375	390	445
Serviceavtal	8	16	16
Snöröjning	88	649	630
Löpande reparationer/underhåll	561	502	1 000
Planenligt underhåll	1 801	6 977	5 750
Avgår erhållna bidrag för rep /.			
Pågående om- och tillbyggnad			
Investeringar enl underhållsplan	635		
.. varav skall aktiveras /.	-635		
.. varav uttag avsatta medel /.			
Elavgifter	2 167	2 356	2 500
Uppvärmning	3 866	4 240	4 350
Vatten & avlopp	780	788	814
Sophämtning	596	631	464
Fastighetsförsäkringar	222	246	264
Självrisk/reparation försäkringsskador	405	459	200
Försäkringsersättningar	106	-49	0
Kabel-TV	359	436	513
Internet	12	4	5
Fastighetsskatt	699	576	578
Övr förbrukningsinventarier/material	51	110	70
Inkasso/avhysning/långtidsbevakning	11	5	10
Konstaterade förluster	0	33	0
Styrelsearvode	92	151	151
Revisionsarvode	30	27	39
Förvaltningsarvoden	377	387	397
Övriga förvaltningskostnader	134	192	200
Konsultarvode	4	2	5
Bankkostnader	3	1	3
Övriga externa tjänster	7	42	15
Löner övriga	225	231	231
Bilersättning	10	9	10
Lagstadgade sociala avgifter	84	105	123
Trivselkostnader	49	28	50
Avskrivning byggnad	565	565	565
Avskrivning om- och tillbyggnader	25	25	25
Avskrivning markanläggningar	115	115	115
Avskrivning maskiner	67	67	67
Avskrivning installation	64	64	64
RÖRELSENS KOSTNADER	15 251	21 748	21 102
RÖRELSENS RESULTAT	2 864	-3 430	-2 598
Resultat försäljn aktier/värdepapper	39	0	0
Överskatteränta ej skattepliktig	9	0	0
Övriga ränteintäkter klientmedel	143	160	0
FINANSIELLA INTÄKTER	191	160	0
Räntekostnader fastighetslån	582	357	355
FINANSIELLA KOSTNADER	582	357	355
Skatt pga ändrad taxering	-761	0	0
Statlig skatt	10	0	0
RESULTAT	3 224	-3 627	-2 953
Föreslås i resultatdispositionen:			
Ianspråktagande av yttre reparationsfond	1 106	5 850	2 700
Reservering till yttre reparationsfond /.	-1 000	-1 000	-1 000
	3 330	1 223	-1 253

BUDGET INKLUDERAR FÖLJANDE HÖJNINGAR:

Årsavgifter	0%	FROM: 14-01-01
Garage:	100 kr	FROM: 14-01-01
P-platser:	0 kr	FROM: 14-01-01

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf L21 Ekholmen, org. nr 722000-3102

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf L21 Ekholmen för år 2012-07-01--2013-06-30.

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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar
Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och har haft i uppdrag att utföra revision av styrelsens förvaltning för år 2012-07-01—2013-06-30.

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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldig.

Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Norrköping och Linköping den 19 september 2013



Maria Johansson
Auktoriserad revisor
Grant Thornton Sweden AB


Mariana Kalmendal

Redovisning av temperaturen i Linköping

Aktuell medeltemperatur i Linköping

temp.	°C	°C	°C	°C	°C	°C	°C	°C	°C	°C	°C	°C
Normal år	-3,3	-3,5	-0,3	4,4	10,3	14,7	16,1	15,1	11,0	6,9	1,9	-1,7
Ar	Januari	Februari	Mars	April	Maj	Juni	Juli	Aug.	Sep.	Okt.	Nov.	Dec.
1999	-2,2	-2,2	1,5	7,1	9,2	15,2	17,9	15,6	14,6	7,2	4,1	-1,7
2000	0,3	0,9	1,4	7,1	12,4	13,9	15,2	14,9	10,4	10,0	5,8	1,9
2001	-0,8	-4,2	-1,5	5,1	10,9	14,0	18,2	16,1	11,1	9,4	2,3	-2,8
2002	0,4	2,1	2,4	6,5	12,5	15,5	17,4	19,0	12,0	3,6	0,4	-4,4
2003	-3,3	-5,0	2,4	4,3	11,0	15,1	18,1	16,0	12,4	3,7	3,8	1,2
2004	-4,7	-1,5	1,6	6,2	11,1	13,7	14,7	16,9	12,2	6,6	0,9	1,5
2005	1,0	-2,6	-2,0	6,0	10,3	14,0	17,5	15,6	13,0	7,7	3,8	-0,6
2006	-3,9	-3,9	-4,8	4,9	11,1	16,2	20,0	17,2	14,5	9,5	4,6	4,5
2007	0,7	-2,8	4,3	7,4	11,1	15,7	15,6	16,2	11,2	6,3	1,6	2,1
2008	2,0	2,6	1,1	6,8	11,6	14,8	17,2	14,8	10,6	7,5	2,6	0,3
2009	-1,7	-3,0	0,7	7,9	10,7	13,4	16,6	16,1	12,7	4,5	4,9	-3,2
2010	-9,0	-5,7	-1,0	5,9	10,1	14,3	19,2	15,9	10,9	5,4	-0,5	-8,2
2011	-2,4	-4,7	0,9	9,1	11,1	16,0	17,8	15,9	13,1	7,9	5,6	2,1
2012	-1,2	-3,4	4,4	4,5	11,7	12,7	16,3	15,7	11,5	6,2	3,9	-4,9
2013	-3,6	-3,0	-3,8	4,5	12,6	15,3	17,3	15,8				

