

Årsredovisning

Styrelsen för Brf L 21 Ekholmen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-07-01 – 2014-06-30.

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 2013-11-18 bestått av:

Ordinarie	Peter Möller Andreas Jansson Claes Konradsson Gun-Britt Lambert Gunilla Lövgren	Ordf.
-----------	---	-------

Suppleanter	Maria Claesson Mats Dahlin Lisbeth Fredriksson Roger Rosén Jan-Åke Villén
-------------	---

Revisorer

Ordinarie	Mariana Kalmendal Grant Thornton AB	Auktoriserad revisor
-----------	--	----------------------

Suppleant	Irene Karlsson
-----------	----------------

Valberedning	Kjell Petersson Mikael Andersson
--------------	-------------------------------------

Staffan Danielsson

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

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 35 st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat __ 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) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft __ 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 2014 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 217 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 _____ kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av _____ kronor.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Alla bostadsrättsföreningar med räkenskapsår som påbörjas 2014 kommer att omfattas av en ny normgivning för redovisning. Det innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisningen enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar, underhåll och ev underhållsfonder. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras säljaren vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2014=1 110 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2014=444 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2013/14	2012/13	2011/12	2010/11	2009/10
Nettoomsättning	0	18 317 854	18 115 345	17 912 106	17 710 163
Resultat före reservering	0	3 670 093	3 224 589	-1 344 429	2 075 169
Underhållsfond kr/kvm	0	489	492	511	481
Driftskostnad kr/kvm	0	367	331	395	336
Lån per kvm bostad	0	302	303	305	307
Kassalikviditet (%)	218	131	275	165	227
Årsavgift bostäder kr/kvm*	0	516	513	508	503

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	11 458 780
disponeras så att	
till yttre reparationsfond överföres	1 000 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-49 975
i ny räkning överföres	10 508 755
	11 458 780

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

Resultaträkning	Not	2013-07-01 -2014-06-30	2012-07-01 -2013-06-30
Föreningens intäkter	1	18 732 086	18 317 855
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-4 282 113	-7 479 800
Driftskostnader	3	-10 821 284	-12 267 734
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-649 483	-683 274
Personalkostnader	5	-524 159	-524 844
Avskrivningar	6	-835 689	-835 689
Resultat före finansiella poster		1 619 358	-3 473 486
 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	58 873	160 207
Räntekostnader	8	-354 559	-356 813
Resultat efter finansiella poster		1 323 672	-3 670 093
 Resultat före skatt		1 323 672	-3 670 093
 Årets resultat		0	-3 670 093
 Ej bokfört resultat		1 323 672	0

Balansräkning

Not

2014-06-30

2013-06-30

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	9	20 198 167	20 788 160
Mark		2 694 950	2 694 950
Markanläggningar	10	3 814 996	3 929 699
Maskiner och inventarier	11	512 211	643 204
		27 220 324	28 056 013

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	3 690 000	3 690 000
--	----	-----------	-----------

Summa anläggningstillgångar

30 910 324

31 746 013

Omsättningstillgångar

Hyses- och avgiftsfordringar		1 173	3 598
Kundfordringar		0	2 414
Övriga fordringar	13	86 629	96 006
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	333 454	364 051
		421 256	466 069

Kassa och bank

Kassa och bank		39 079	93 119
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		6 364 235	6 129 526
		6 403 314	6 222 645

Summa omsättningstillgångar

6 824 570

6 688 714

SUMMA TILLGÅNGAR

37 734 894

38 434 727

Balansräkning

Not

2014-06-30

2013-06-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

15

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

1 541 760

1 541 760

Yttre reparationsfond

10 344 038

16 311 264

11 885 798

17 853 024

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

11 458 780

9 161 646

Årets resultat

0

-3 670 093

11 458 780

5 491 554

Summa eget kapital

23 344 577

23 344 577

Långfristiga skulder

Fastighetslån

16

9 937 239

9 995 959

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av fastighetslån

58 720

58 720

Leverantörsskulder

874 146

1 560 352

Övriga skulder

17

230 007

212 353

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

18

1 966 533

3 262 766

Summa kortfristiga skulder

3 129 406

5 094 191

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

36 411 222

38 434 727

Ej bokfört resultat

1 323 672

0

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

	2013-07-01 -2014-06-30	2012-07-01 -2013-06-30
Hysesintäkter lokaler	7 450	5 450
Hysesintäkter garage	815 640	652 830
Hysesintäkter p-platser	362 540	325 588
Hysesintäkter övriga objekt	28 380	28 215
Årsavgifter bostäder	17 276 178	17 194 782
Rabatter ./.	-400	-680
Hysesbortfall ./.	-3 574	-5 139
Ersättningar och intäkter	245 332	116 809
	18 731 546	18 317 855

Not 2 Underhållskostnader

	2013-07-01 -2014-06-30	2012-07-01 -2013-06-30
Löpande reparationer	597 222	502 414
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	3 684 891	6 977 385
	4 282 113	7 479 799

Not 3 Driftkostnader

	2013-07-01 -2014-06-30	2012-07-01 -2013-06-30
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	1 732 461	1 758 564
Besiktning/serviceavtal	15 995	15 528
Yttre skötsel/snöröjning	218 332	649 124
Fastighetsel	2 187 041	2 356 118
Uppvärmning	3 897 074	4 239 827
Vatten	816 302	788 232
Sophämtning	448 721	631 568
Fastighetsförsäkring	276 994	246 484
Självrisk/reparation försäkringsskador	221 746	458 693
Försäkringsersättningar	-225 086	-49 215
Kabel-TV och internet	524 430	439 483
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	624 812	621 620
Övriga driftkostnader	82 462	111 708
	10 821 284	12 267 734

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2013-07-01	2012-07-01
	-2014-06-30	-2013-06-30
Administration, kontor och övrigt	92 235	112 971
Hyres- och kundförluster	2 414	33 171
Revisionsarvode	30 713	26 875
Förvaltningsarvode	398 988	387 004
Övriga externa tjänster	125 133	123 253
	649 483	683 274

Not 5 Personalkostnader

	2013-07-01	2012-07-01
	-2014-06-30	-2013-06-30
Löner	343 027	230 520
Styrelsearvoden	60 093	151 270
Sociala avgifter	114 271	105 156
Övriga personalkostnader	6 768	37 898
	524 159	524 844

Not 6 Avskrivningar

	2013-07-01	2012-07-01
	-2014-06-30	-2013-06-30
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

	2013-07-01	2012-07-01
	-2014-06-30	-2013-06-30
Ränteintäkter	58 477	160 106
Överskatteränta ej skattepliktig	396	101
	58 873	160 207

Not 8 Räntekostnader

	2013-07-01	2012-07-01
	-2014-06-30	-2013-06-30
Räntekostnader	354 559	356 813
	354 559	356 813

Not 9 Byggnader

	2014-06-30	2013-06-30
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	-22 949 680	-22 359 687
Årets avskrivningar enligt plan	-589 993	-589 993
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 539 673	-22 949 680
Utgående redovisat värde	20 198 167	20 788 160
Taxeringsvärden byggnader	216 660 000	216 660 000
Taxeringsvärden byggnader	79 326 000	79 326 000
	295 986 000	295 986 000

I utgående bokfört värde ingår Standardförbättringar med 355 596 (380 897) kr.

Not 10 Markanläggningar

	2014-06-30	2013-06-30
Ingående anskaffningsvärden	5 296 079	5 296 079
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 296 079	5 296 079
Ingående avskrivningar	-1 366 380	-1 251 677
Årets avskrivningar	-114 703	-114 703
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 481 083	-1 366 380
Utgående redovisat värde	3 814 996	3 929 699

Not 11 Maskiner och övriga installationer

	2014-06-30	2013-06-30
Ingående anskaffningsvärden	972 647	337 286
Inköp bredband		635 361
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	972 647	972 647
Ingående avskrivningar	-329 443	-198 450
Årets avskrivningar	-130 993	-130 993
Utgående ackumulerade avskrivningar	-460 436	-329 443
Utgående redovisat värde	512 211	643 204

Not 12 Specifikation andra långfristiga värdepappersinnehav

Namn	Ansk.värde	Marknads-värde	Antal Andelar	Bokfört värde
Handelsbanken Lux Mega	1874000	193483	13 362	1 874 000
SHBO-943AN 20160329	102 000	127200	100	102 000
SHBO-943RI 20160329	102 000	97400	100	102 000
SHBO-943VD 20150325	808 000	792000	101	808 000
Handelsbanken 253 FRN 20170508	804 000	811760	100	804 000
				3 690 000

Not 13 Övriga fordringar

	2014-06-30	2013-06-30
Skattefordran	18 512	349
Andra kortfristiga fordringar	55 950	73 510
Avräkning skattekonto	12 167	22 147
	86 629	96 006

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-06-30	2013-06-30
Upplupna ränteintäkter	0	57 102
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	313 124	306 949
	313 124	364 051

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	16 311 264	9 161 646	-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

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

Not 17 Övriga skulder

	2014-06-30	2013-06-30
Källskatter	116 125	110 455
Övriga skulder	5 340	1 113
Avr lagstadgade sociala avg	108 542	100 785
	230 007	212 353

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-06-30	2013-06-30
Upplupna löner och arvoden	9 000	6 000
Upplupna sociala avgifter	5 386	4 399
Uppl räntekostnad Externt	15 939	16 121
Förskottsbetalda hyror/avgifter	1 517 439	976 518
Upplupna VA avgifter	65 729	71 089
Upplupna uppvärmningskostnader	151 303	157 420
Upplupna elavgifter	131 393	176 065
Upplupna renhållningsavgifter	28 664	37 976
Upplupna reparationer och underhåll	7 384	1 769 074
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 296	15 104
Beräknat arvode för revision	32 000	33 000
	1 966 533	3 262 766

Linköping 2014-

Peter Möller

Andreas Jansson

Claes Konradsson

Gun-Britt Lamberg

Gunilla Lövgren

Vår revisionsberättelse har lämnats .

Mariana Kalmendal
Revisor

Grant Thornton AB
Revisor