

Årsredovisning

för

Brf Ekbacken i Högdalen

769615-1393

Räkenskapsåret

2009

Styrelsen för Brf Ekbacken i Högdalen, Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

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

Föreningens fastighet

Brf Ekbacken i Högdalen innehar med tomträtt fastigheten Kantjärnet 5 Stockholm. Den totala tomtytan är ca 2 855kvm

Bostadsrättsföreningens fastighet har ett redovisat anskaffningsvärde för sin fastighet som överstiger det skattemässiga värdet av fastigheten med 6 303 164 kr. Bostadsrättsföreningen har därmed en uppskjuten skatteskuld. Då bostadsrättsföreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kronor.

Föreningens hus består av 66 bostadslägenheter i ett flerfamiljshus.

Lägenhetsfördelning:

6 st	1 rum och kök
20 st	2 rum och kök
18 st	3 rum och kök
22 st	4 rum och kök

Den totala lägenhetsytan är ca 5 067 kvm

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 80 200 000 kr varav byggnad 65 000 000 kr och mark 15 200 000 kr.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret. Styrelseansvar ingår i försäkringen.

Underhållsfond

Avsättning till fond för yttre underhåll ska göras med 111 000 kr det första året. Därefter ska avsättning göras enligt separat upprättad underhållsplan.

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av UBC Ekonomisk Förvaltning i Sverige AB.

Fastighetsskötsel och städning ombesörjs av AB Energibevakning.

P

Föreningsfrågor

Under året har 8 (3) överlåtelse skett till ett snittpris av 17 136 (19 039) kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Nuvarande styrelse tillträdde efter stämman som ägde rum 4 juni 2009.

Vi har haft våra möten varannan vecka utom under sommaren och vid jultid. Mellan mötena har ordförande och kassör träffats för att sköta en del av det löpande arbetet med bl a fakturor.

Vi har haft våra möten i den lokal som föreningen äger på plan 2. Vi har sedan i somras utrustat lokalen så att vi kan ha våra möten där men också med tanke på att boende i huset ska kunna hyra lokalen begränsad tid för gäster som behöver övernattning. Tyvärr utsattes lokalen strax före jul för ett inbrott då dator, skrivare och telefon blev bestulen.

Fram till inbrottet hade vi telefontid tisdagar 19-20 om man ville komma i kontakt med styrelsen. Nu kan man alltså inte nå styrelsen på detta sätt. Bästa sättet att kontakta styrelsen är att mail till ekbacken366@hotmail.com eller lägga ett meddelande i styrelsens postfack. Vi undersöker också om vi kan starta en hemsida för föreningens räkning.

Eftersom vi i styrelsen varit nybörjare på området så har det varit en hel del att sätta sig in i. Vi hade en utbildning av en specialist på arbete i styrelser för bostadsrättsföreningar. Annie Kjellberg från Veidekke har varit adjungerad i styrelsen sedan stämman och hon har också varit oss behjälpliga. Vi har också haft hjälp av UBC, som sköter föreningens ekonomiska förvaltning.

Vi har succesivt tagit över administrationen av p-platser och förråd.

Vi har varit i kontakt en del med Veidekke, bl a gällande en vattenläcka i lokalen där vi har våra möten.

Strax efter jul hade vi en container så att de boende hade möjlighet att slänga julsoporna där. När det gäller återvinningsrummet har vi till vår irritation upptäckt att det till viss del används som grovsoprum. Vi har då tagit hand om de soporna. I höstas slöt vi avtal med Stockholm Entreprenad om snöröjning.

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens lån

I oktober 2008 tecknades avtal med Swedbank för finansiering av föreningens bottenlån på 51 561 000 kr. Lånet placerades till rörlig ränta. Räntesäkring har samtidigt skett i form av två ränteswapar på vardera 25 000 000 kr med en löptid på 3 respektive 5 år.

En ränteswap är ett från bottenlånet fristående finansiellt instrument. Swapen kompletterar ett lån med rörlig ränta för att säkerställa räntekostnaden. Detta är ett alternativ till traditionell finansiering med bunden ränta



Räntebidrag

Subventionen är baserad på ett bidragsunderlag upp till föreningens bottenlån om 51 561 000 kr. Bidragsandelen har under 2009 varit 10 %. Från och med januari 2007 sker en gradvis nedtrappning av den statliga räntesubventionen enligt tabell nedan. Således kommer föreningen att erhålla statlig räntesubvention fr o m inflyttning t o m 2011.

År	Bidragsandel
2009	10 %
2010	7 %
2011	4 %
2012	0 %

Nyckeltal	2009
Genomsnittlig skuldränta %	5,60
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång	4 233
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	26,74
Fastighetens belåningsgrad %	14,82
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm	748

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

Styrelse

Under perioden 1/1-4/6 hade föreningen en så kallad byggandestyrelse, vilken bestod av:

Björn Isaksson	Ledamot	Ordförande
Maria Wideroth	Ledamot	
Staffan Söderbäck	Ledamot	

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 4 juni 2009 med påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Janke Persson	Ledamot	Ordförande
Vera Åberg	Ledamot	Kassör
Raoul Kalén	Ledamot	
Björn Lundqvist	Ledamot	
Jens Bruno	Ledamot	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Annie Kjellberg från Veidekke Bostad AB har under året varit adjungerad till styrelsen.

Föreningen har inte utbetalat lön eller andra ersättningar under räkenskapsåret.

Styrelsen har under året haft 18 st protokollförda möten.

P

Revisor

Vald revisor är Leif Andersson BoRevision i Sverige AB.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 24 maj 2008.

Förslag till vinstdisposition

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad vinst	252 341
årets vinst	396 534
	648 875
disponeras så att	
till yttre fonden reserveras	111 000
i ny räkning överföres	537 875
	648 875

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

TP

Resultaträkning

	Not	2009-01-01 -2009-12-31	2008-01-01 -2008-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		3 790 148	537 067
Hysesintäkter, parkering		170 996	19 778
Övriga rörelseintäkter, förråd		19 850	3 635
Summa nettoomsättning		3 980 994	560 480
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	1	-23 314	-1 609
Driftskostnader	2	-1 443 325	-247 970
Administrationskostnader	3	-92 490	0
Personalkostnader	4	-19 713	0
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 578 842	-249 579
Avskrivning byggnad	5	-119 000	0
Summa avskrivningar		-119 000	0
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		2 283 152	310 901
Ränteintäkter		20 333	141 234
Räntekostnader	6	-2 043 162	-216 726
Räntebidrag		146 857	56 478
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 619	0
Summa kapitalnetto		-1 881 591	-19 014
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		401 561	291 887
Inkomstskatt		-5 027	-39 546
ÅRETS RESULTAT		396 534	252 341

TP

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och tomträtt	5	142 722 000	142 931 000
Summa materiella anläggningstillgångar		142 722 000	142 931 000
 Summa anläggningstillgångar		 142 722 000	 142 931 000
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		0	2 651
Hyses- och avgiftsfordringar		286	16 876
Övriga fordringar	7	110 132	297 203
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	232 264	222 420
Avräkningskonto UBC		1 262 081	4 359 823
Summa kortfristiga fordringar		1 604 763	4 898 973
 <u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		428 099	1 718 690
Summa kassa och bank		428 099	1 718 690
 Summa omsättningstillgångar		 2 032 862	 6 617 663
 SUMMA TILLGÅNGAR		 144 754 862	 149 548 663

P

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		91 370 000	91 370 000
Upplåtelseavgift		54 984	0
Ej inbetalda insatser		-35 000	-3 265 000
Summa bundet eget kapital		91 389 984	88 105 000
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		252 341	0
Årets resultat		396 534	252 341
Summa fritt eget kapital		648 875	252 341
Summa eget kapital		92 038 859	88 357 341
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	51 298 500	51 411 000
Byggnadskreditiv		0	1 885 198
Summa långfristiga skulder		51 298 500	53 296 198
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	10	150 000	150 000
Leverantörsskulder	11	235 990	6 165 500
Skatteskulder		154 653	149 626
Övriga skulder	12	0	87 931
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	876 860	1 342 067
Summa kortfristiga skulder		1 417 503	7 895 124
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		144 754 862	149 548 663
Ställda säkerheter			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		51 561 000	51 561 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

TP

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

I balansräkningen redovisas avräkningskonto som en kortfristig fordran.

Uppskjutna skattefordringar i underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att beloppet kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

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

Avskrivningsprinciper

Avskrivningar enligt plan är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärde och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandetid.

Restvärdet på tomträtten har beräknats till 22 918 000 kr. Detta värde har beaktats vid beräkningen av byggnadens avskrivningsunderlag.

Noter

1 Reparationer och underhåll

	2009	2008
Hiss, besiktning	4 888	0
Hiss, serviceavtal	3 300	275
Löpande reparationer	15 126	1 334
	23 314	1 609

IP

2 Driftskostnader

	2009	2008
Fastighetsskötsel	33 000	5 500
Snöröjning/sandning	72 900	7 974
Städning entreprenad	52 022	3 988
El	61 633	43 040
Uppvärmning	433 814	80 177
Vatten	75 579	10 200
Sophämtning	99 516	10 996
Fastighetsförsäkring	53 498	8 744
Tomträttsavgäld	466 316	71 741
Kabel-TV/Bredband	68 310	5 610
Förbrukningsinvent.	17 748	0
Förbrukningsmaterial	8 989	0
	1 443 325	247 970

3 Administrationskostnader

	2009	2008
Kronofogdeavgifter	516	0
Telefon & porto	1 430	0
Revisionsarvode	15 000	0
Arvode förvaltning	72 501	0
Övriga administrationskostnader	900	0
Ekonomisk förvaltning uppdrag utöver avtal	750	0
Bankkostnader	593	0
Föreningsavgifter	800	0
	92 490	0

4 Personalkostnader

	2009	2008
Styrelsearvode	15 000	0
Sociala kostnader arvode	4 713	0
	19 713	0

P

5 Byggnader och tomträtt

	2009	2008
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnad inkl. tomträtt		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	142 931 000	23 040 225
Årets anskaffningar	0	119 890 775
Investeringsmoms	-90 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	142 841 000	142 931 000
 Ackumulerade avskrivningar		
Årets avskrivningar	-119 000	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-119 000	0
 Utgående balans	142 722 000	142 931 000
 Taxeringsvärden byggnader	65 000 000	18 400 000
Taxeringsvärden mark	15 200 000	9 120 000
	80 200 000	27 520 000

6 Räntekostnader

	2009	2008
Räntekostnader	785 177	274 524
Ränteswap	1 257 985	-57 798
	2 043 162	216 726

Totalt har 50 000 000 kr av föreningens lån ränteswappats enligt villkor nedan.

Ränteswap	Nominellt belopp	Ff.dag	Ränta	Ränteform
0810230150	25 000 000	111107	3,92%	Fast
0810230160	25 000 000	131107	4,04%	Fast

Ränteswapparnas rörliga ben (3 mån STIBOR) var vid bokslutstillfället 0,48%.

7 Övriga fordringar

	2009-12-31	2008-12-31
Vidarefakturerings Veidekke Bostad AB	0	297 203
Avräkning skattekonto	110 132	0
	110 132	297 203

HP

8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
Fastighetsförsäkring	48 902	43 718
Tomträttsavgäld	122 225	122 225
Arvode ekonomisk förvaltning	20 744	0
Upplupna räntebidrag	5 443	56 477
Upplupna ränteintäkter Swap-räntor	34 950	0
	232 264	222 420

9 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	88 105 000			252 341
Årets inbetalningar	3 230 000	54 984		
Disposition av föregående års resultat:			252 341	-252 341
Årets resultat				396 534
Belopp vid årets utgång	91 335 000	54 984	252 341	396 534

10 Skulder till kreditinstitut

	2009-12-31	2008-12-31
Swedbank, rörligt, ränta 1,238%	51 448 500	51 561 000
Avgår kortfristig del, nästa års amortering	-150 000	-150 000
	51 298 500	51 411 000

11 Leverantörsskulder

	2009-12-31	2008-12-31
Leverantörsskuld	85 990	122 500
Innehållna medel på entreprenaden	150 000	6 043 000
	235 990	6 165 500

12 Övriga skulder

	2009-12-31	2008-12-31
Veidekke Bostad AB	0	22 585
Övriga kortfristiga skulder	0	65 346
	0	87 931

Övriga kortfristiga skulder avser felaktigt inbetald tillvalsavgift.

TP

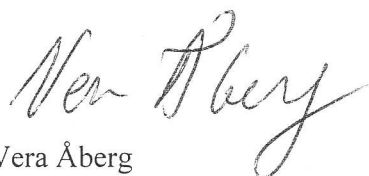
13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
Fastighetsskötsel	2 750	2 750
Snöröjning/sandning	31 719	7 975
Städning	3 988	3 988
El	18 720	43 040
Uppvärmning	65 824	80 177
Vatten	4 700	2 965
Sophämtning	0	2 000
Kabel-TV	0	5 610
Reparationer	0	1 334
Upplupna revisionsarvoden	15 000	0
Upplupna styrelsearvoden	15 000	0
Beräknade sociala avgifter	4 713	0
Upplupna räntekostnader	393 290	934 081
Förskottsbetalda intäkter	321 156	258 148
	876 860	1 342 068

Högdalen den 18/4 2010



Janke Persson



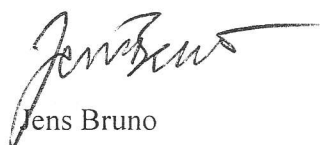
Vera Åberg



Raoul Kalén



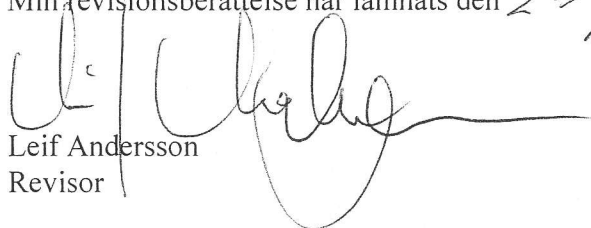
Björn Lundqvist



Jens Bruno

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 15/4 2008



Leif Andersson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ekbacken i Högdalen

Org.nr 769615-1393

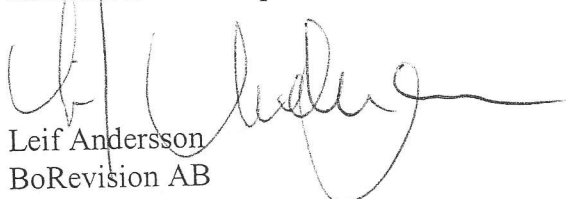
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Ekbacken i Högdalen för räkenskapsåret 2009. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 25 april 2010


Leif Andersson
BoRevision AB