

Årsredovisning

för

Brf Ekbacken i Högdalen

769615-1393

Räkenskapsåret

2010

Styrelsen för Brf Ekbacken i Högdalen, Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010.

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 74 400 000 kr varav byggnad 58 000 000 kr och mark 16 400 000 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. 111 000 har satts undan 2010 då underhållsplan saknas.

Fastighetsförvaltning

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

Fastighetsskötsel och städning ombesörjs av AB Energibevakning.



Föreningsfrågor

Under året har 14 (8) överlåtelser skett till ett snittpris av 16 876 (17 136) kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi genomförde en städdag 24 april där boende från en ungefär en tredjedel av föreningens lägenheter deltog. Efter städdagen var en del kvar och var med på grillningen.

Vi har inlett bygget av en grill utanför entrén på plan 2.

Vi har under året tagit över hanteringen av parkeringsplatser och förråd från UBC.

Föreningens hemsida har kommit igång ordentligt. Dock kommer vi fortfarande att använda oss av anslagstavlor på plan 2 och 3 för information.

Vi gjorde under året i ordning lokalen så att den nu kan bokas för möten, kalas, övernattningar etc.

Inför garantibesiktningen tidigare i år gick vi genom föreningens allmänna utrymmen.

Vi beställde en container till strax efter jul för sopor som t ex gamla granar.

Vi har jobbat en del med kommande balkonginglasningar.

Vi påbörjade arbetet med att se över hisserviceavtalen.

Vi påbörjade arbetet med att införa prognosstyrd värme.

Vi arbetade en del med det avloppsstopp som berodde på byggrester från när huset byggdes.

Vi har låtit förstärka dörrarna på plan 2 så att de nu bättre står emot inbrott.

Utöver detta har styrelsen kontinuerligt ägnat sig åt frågor rörande ekonomi, överlåtelser, panter, andrahandsuthyrningar etc.

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. Swopen kompletterar ett lån med rörlig ränta för att säkerställa räntekostnaden. Detta är ett alternativ till traditionell finansiering med bunden ränta. Ett överskott som uppkommer av en ränteswap beskattas i en bostadsrättsförening som inkomst av kapital. Underskott av ränteswap kan ackumuleras och i framtiden kvittas mot överskott.

4

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	2010	2009
Genomsnittlig skuldränta %	4,66	5,60
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång	10 124	4 233
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	68,95	26,74
Fastighetens belåningsgrad %	35,44	14,82
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm	759	748

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

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 5 maj 2010 med påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Janke Persson	Ledamot	Ordförande
David Do	Ledamot	Kassör
Raoul Kalén	Ledamot	
Björn Lundqvist	Ledamot	
Jens Bruno	Ledamot	
Lage Hellberg	Suppleant	
Daniel Seco	Suppleant	

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

Styrelsen har under året haft 20 st protokollförda möten.

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	537 875
årets förlust	- 192 499

disponeras så att	
till yttre fonden reserveras	111 000
i ny räkning överföres	234 376
	345 376

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

A

Resultaträkning

	Not	2010-01-01 -2010-12-31	2009-01-01 -2009-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		3 843 708	3 790 148
Hysesintäkter, parkering		151 173	170 996
Övriga rörelseintäkter, förråd		24 700	19 850
Summa nettoomsättning		4 019 581	3 980 994
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	1	-106 832	-23 314
Driftskostnader	2	-1 547 846	-1 443 325
Administrationskostnader	3	-108 512	-92 490
Personalkostnader	4	-65 339	-19 713
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 828 529	-1 578 842
Avskrivning byggnad	5	-128 004	-119 000
Summa avskrivningar		-128 004	-119 000
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		2 063 048	2 283 152
Ränteintäkter		2 864	20 333
Räntekostnader	6	-2 394 308	-2 043 162
Räntebidrag		136 607	146 857
Räntekostnader och liknande resultatposter		-710	-5 619
Summa kapitalnetto		-2 255 547	-1 881 591
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-192 499	401 561
Inkomstskatt		0	-5 027
ÅRETS RESULTAT		-192 499	396 534

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
----------------------	------------	-------------------	-------------------

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och tomträtt	5	142 593 996	142 722 000
------------------------	---	-------------	-------------

Summa materiella anläggningstillgångar		142 593 996	142 722 000
---	--	--------------------	--------------------

Summa anläggningstillgångar		142 593 996	142 722 000
------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		53 682	0
----------------	--	--------	---

Hyses- och avgiftsfordringar		3 626	286
------------------------------	--	-------	-----

Övriga fordringar	7	31 529	110 132
-------------------	---	--------	---------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	288 413	232 264
--	---	---------	---------

Avräkningskonto UBC		943 410	1 262 081
---------------------	--	---------	-----------

Summa kortfristiga fordringar		1 320 660	1 604 763
--------------------------------------	--	------------------	------------------

Kassa och bank

Kassa och bank		489 794	428 099
----------------	--	---------	---------

Summa kassa och bank		489 794	428 099
-----------------------------	--	----------------	----------------

Summa omsättningstillgångar		1 810 454	2 032 862
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		144 404 450	144 754 862
-------------------------	--	--------------------	--------------------

M

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		91 370 000	91 370 000
Upplåtelseavgift		105 568	54 984
Ej inbetalda insatser		-35 000	-35 000
Föreningens fond för yttre underhåll		111 000	0
Summa bundet eget kapital		91 551 568	91 389 984
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		537 875	252 341
Årets resultat		-192 499	396 534
Summa fritt eget kapital		345 376	648 875
Summa eget kapital		91 896 944	92 038 859
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	51 148 500	51 298 500
Summa långfristiga skulder		51 148 500	51 298 500
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	10	150 000	150 000
Leverantörsskulder	11	243 900	235 990
Skatteskulder		5 028	154 653
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	960 078	876 860
Summa kortfristiga skulder		1 359 006	1 417 503
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		144 404 450	144 754 862
Ställda säkerheter			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		51 561 000	51 561 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

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.

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

	2010	2009
Hiss, besiktning	3 738	4 888
Hiss, serviceavtal	3 025	3 300
Löpande reparationer	92 709	15 126
Reparationer hiss	5 172	0
Trädgårdskostnader	2 188	0
	106 832	23 314

2 Driftskostnader

	2010	2009
Fastighetsskötsel	41 832	33 000
Snöröjning/sandning	116 651	72 900
Städning entreprenad	52 936	52 022
El	82 924	61 633
Uppvärmning	457 403	433 814
Vatten	72 040	75 579
Sophämtning	85 043	99 516
Fastighetsförsäkring	58 682	53 498
Tomträttsavgäld	488 900	466 316
Kabel-TV/Bredband	63 360	68 310
Förbrukningsinvent.	9 797	17 748
Förbrukningsmaterial	801	8 989
Fastighetsskötsel ut	4 351	0
Trädgårdsskötsel	13 126	0
	1 547 846	1 443 325

3 Administrationskostnader

	2010	2009
Kronofogdeavgifter	0	516
Telefon & porto	4 124	1 430
Revisionsarvode	15 000	15 000
Arvode förvaltning	78 252	72 501
Övriga administrationskostnader	8 343	900
Ekonomisk förvaltning uppdrag utöver avtal	0	750
Bankkostnader	600	593
Föreningsavgifter	1 600	800
Kreditupplysning	150	0
IT-kostnader	443	0
	108 512	92 490

4 Personalkostnader

	2010	2009
Styrelsearvode	49 398	15 000
Sociala kostnader arvode	15 941	4 713
	65 339	19 713

5 Byggnader och tomträtt

	2010	2009
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnad inkl. tomträtt		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	142 841 000	142 931 000
Investeringsmoms	0	-90 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	142 841 000	142 841 000
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-119 000	0
Årets avskrivningar	-128 004	-119 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-247 004	-119 000
Utgående balans	142 593 996	142 722 000
Taxeringsvärden byggnader	58 000 000	65 000 000
Taxeringsvärden mark	16 400 000	15 200 000
	74 400 000	80 200 000

6 Räntekostnader

	2010	2009
Räntekostnader	1 084 880	785 177
Räntekostnad swap	1 581 616	1 990 048
Ränteintäkt swap	-272 188	-732 062
	2 394 308	2 043 163

7 Övriga fordringar

	2010-12-31	2009-12-31
Avräkning skattekonto	31 529	110 132

8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Fastighetsförsäkring	48 902	48 902
Tomträttsavgäld	122 225	122 225
Arvode ekonomisk förvaltning	0	20 744
Upplupna räntebidrag	3 429	5 443
Upplupna ränteintäkter Swap-räntor	113 388	34 950
Initial Mattor	469	0
	288 413	232 264

78

9 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	91 335 000	54 984		252 341	396 534
Disposition av föregående års resultat:			111 000	285 534	-396 534
Årets resultat					-192 499
Belopp vid årets utgång	91 335 000	54 984	111 000	537 875	-192 499

10 Skulder till kreditinstitut

	2010-12-31	2009-12-31
Swedbank, rörligt, ränta 1,238%	51 298 500	51 448 500
Avgår kortfristig del under 2011	-150 000	-150 000
	51 148 500	51 298 500

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%.

11 Leverantörsskulder

	2010-12-31	2009-12-31
Leverantörsskuld	93 900	85 990
Innehållna medel på entreprenaden	150 000	150 000
	243 900	235 990

12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Fastighetsskötsel	2 750	2 750
Snöröjning/sandning	0	31 719
Städning	3 988	3 988
El	23 519	18 720
Uppvärmning	67 378	65 824
Vatten	4 322	4 700
Reparation och underhåll	1 249	0

27

Brf Ekbacken i Högdalen
769615-1393

12(12)

Upplupna revisionsarvoden	15 000	15 000
Upplupna styrelsearvoden	42 400	15 000
Beräknade sociala avgifter	13 742	4 713
Upplupna räntekostnader	489 431	393 290
Förskottsbetalda intäkter	296 299	321 156
	960 078	876 860

Stockholm den



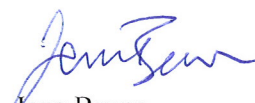
Janke Persson



Raoul Kalén



Björn Lundqvist



Jens Bruno



David Do

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 10 maj 2011



Lef Andersson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ekbacken i Högdalen
Org.nr 769615-1393

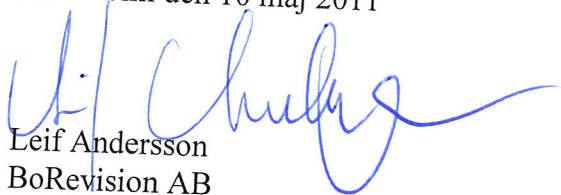
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Ekbacken i Högdalen för räkenskapsåret 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. 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 10 maj 2011


Leif Andersson
BoRevision AB