

Årsredovisning

för

Brf Ekbacken i Högdalen

769615-1393

Räkenskapsåret

2011

Styrelsen för Brf Ekbacken i Högdalen, Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011.

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 6 (14) överlåtelser skett till ett snittpris av 17 123 (16 876) kr per kvm. Tre lägenhetsinnehavare har under året haft tillstånd att hyra ut sin lägenhet i andra hand.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året lade vi om ett av våra lån.

Tolv st balkonginglasningar skedde under sensommaren.

En fråga som löpte under hela året var den efterbesiktning av lägenheter och allmänna utrymmen som skedde och som vid årsskiftet 2011-2012 ännu inte var klar.

Den 7 maj hade vi en städdag då föreningens allmänna utrymmen städades och 13 december hade vi Öppet hus i lokalen med förtäring.

Föreningslokalen på plan 2 har använts till styrelsemöten, Öppet hus och vid något enstaka tillfälle har lokalen varit uthyrd.

Hemsidan har under året vidareutvecklats och innehåller numera t ex stadgar, trivselregler, e-postfunktion, blankett för andrahandsuthyrning, etc. En annan informationskanal till medlemmarna har varit anslagstavlorna på plan 2 och 3. Det vanligaste sättet att kontakta oss i styrelsen har varit via e-post men det har också varit möjligt att nå oss via telefon eller genom att ringa på hos oss.

Samtliga lägenheter har fått fönsternycklar så att fönstren kan "barnsäkras".

Styrelsen beslöt att köpa in och dela ut nya elementfilter till samtliga lägenheter.

Digital tv-förstärkare har inköpts så att tv-bilden har förbättrats för de boende i huset.

Vi har tecknat avtal med firmor för snöskottning, markskötsel inkl snöröjning, hiss-skötsel och prognosstyrd värme.

Vi hade en container till i början av januari 2011 och vi beställde en ny container till juletid 2011 för att slänga skräp i.

Byggande av utegrill vid lekplatsen har vi diskuterat en längre tid och frågan kommer att komma upp även 2012.

Fastighetens underhållsbehov är ännu inte så stort. Entrédörrarna på plan 2 och 3 ytbehandlades under sommaren.

Vi undersökte möjligheten till att köpa marken som föreningen hyr av Stockholms stad. Innan vi kom fram till vad vi tyckte om det hela meddelade kommunen att marken ej var till salu.



Styrelsen har under en längre tid diskuterat om en del av det norra cykelrummet skulle byggas om till förråd. Vi gick ut med en enkät för att se om intresse av att hyra förråd fanns och ett tiotal visade intresse för att hyra förråd. Arbetet med att ta in offerter för byggande av förråd i en del av cykelrummet inleddes.

När det gäller föreningens parkeringsplatser har alla heltidsplatser varit uthyrda hela året, av våra halvtidsplatser har under en period två och under en annan period tre av de åtta halvtidsplatserna varit uthyrda och när det gäller de två handikapp-platserna på Skebokvarnsvägen har den ena varit uthyrd i stort sett hela året och den andra under ungefär halva året.

Vi beslöt att gå med i Bostadsrätterna vilket är en organisation som är till för bostadsrättsföreningar i Sverige. Genom dem kan vi få rådgivning och hjälp, försäkringar, rabatter etc. Årsavgiften för medlemsskapet är 4500 kronor.

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. 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.

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	2011	2010	2009
Genomsnittlig skuldränta %	5,02	4,66	5,60
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång	10 095	10 124	4 233
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	68,75	68,95	26,74
Fastighetens belåningsgrad %	35,60	35,44	14,82
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm	778	759	748

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

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 12 maj 2011 med påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Daniel Seco	Ledamot	Ordförande
David Do	Ledamot	Kassör, avgått maj 2012
Raoul Kalén	Ledamot	Sekreterare
Björn Lundqvist	Ledamot	
Maria Axén	Ledamot	
Lage Hellberg	Ledamot	
Håkan Gullberg	Ledamot	

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

Styrelsen har under året haft 15 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 behandling av ansamlad förlust

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad vinst	345 375
årets förlust	- 379 367
	-33 992

behandlas så att

till yttre fonden reserveras	143 000
i ny räkning överföres	- 176 992
	-33 992

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



Resultaträkning	Not	2011-01-01 -2011-12-31	2010-01-01 -2010-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		3 939 870	3 843 708
Hysesintäkter		167 135	145 173
Övriga rörelseintäkter		32 603	30 701
Summa nettoomsättning		4 139 608	4 019 582
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	1	272	-100 070
Periodiskt underhåll		1 900	0
Driftskostnader	2	-1 629 409	-1 554 609
Administrationskostnader	3	-218 588	-108 512
Personalkostnader	4	-34 698	-65 339
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 880 523	-1 828 530
Avskrivning byggnad	5	-142 545	-128 004
Summa avskrivningar		-142 545	-128 004
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		2 116 540	2 063 048
Ränteintäkter	6	1 087 989	275 052
Räntebidrag		76 413	136 607
Räntekostnader	6	-1 810 709	-1 084 880
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-1 849 600	-1 582 326
Summa kapitalnetto		-2 495 907	-2 255 547
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-379 367	-192 499
ÅRETS RESULTAT		-379 367	-192 499

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	5	142 451 451	142 593 996
Summa materiella anläggningstillgångar		142 451 451	142 593 996
Summa anläggningstillgångar		142 451 451	142 593 996
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		53 682	53 682
Hyses- och avgiftsfordringar		1 045	3 626
Övriga fordringar	7	26 697	31 529
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	332 379	288 413
Avräkningskonto förvaltare		819 078	943 410
Summa kortfristiga fordringar		1 232 881	1 320 660
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		1 218	489 794
Summa kassa och bank		1 218	489 794
Summa omsättningstillgångar		1 234 099	1 810 454
SUMMA TILLGÅNGAR		143 685 550	144 404 450



Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		91 370 000	91 370 000
Upplåtelseavgift		105 568	105 568
Ej inbetalda insatser		-35 000	-35 000
Föreningens fond för yttre underhåll		111 000	111 000
Summa bundet eget kapital		91 551 568	91 551 568
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		345 375	537 875
Årets resultat		-379 367	-192 499
Summa fritt eget kapital		-33 992	345 376
Summa eget kapital		91 517 576	91 896 944
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	51 149 000	51 148 500
Summa långfristiga skulder		51 149 000	51 148 500
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	10	0	150 000
Leverantörsskulder		42 888	93 900
Skatteskulder		0	5 028
Övriga skulder	11	150 791	150 791
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	825 295	959 287
Summa kortfristiga skulder		1 018 974	1 359 006
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		143 685 550	144 404 450
Ställda säkerheter			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		51 561 000	51 561 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

IX

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	2011	2010
Löpande reparationer	-571	92 709
Reparationer hiss	0	5 172
Trädgårdskostnader	299	2 188
	-272	100 069

2 Driftskostnader	2011	2010
Fastighetsskötsel grundavtal	34 000	41 832
Fastighetsskötsel extradebiteringar	0	4 351
Trädgårdsskötsel grundavtal	17 504	13 126
Snöröjning/sandning	108 262	116 651
Städning entreprenad	52 353	52 936
Hiss besiktning	2 133	3 738
Hiss serviceavtal	21 095	0
Hiss larmavtal	550	3 025
El	77 557	82 924
Uppvärmning	522 418	457 403
Vatten	79 953	72 040
Sophämtning	93 899	85 043
Fastighetsförsäkring	59 582	58 682
Tomträttsavgäld	488 900	488 900
Kabel-TV/Bredband	44 281	63 360
Förbrukningsinvent.	22 089	9 797
Förbrukningsmaterial	3 384	801
Övriga driftskostnader	1 449	0
	1 629 409	1 554 609

3 Administrationskostnader	2011	2010
Telefon & porto	5 274	4 124
Revisionsarvode	17 000	15 000
Arvode förvaltning	71 656	78 252
Övriga administrationskostnader	19 740	8 343
Ekonomisk förvaltning uppdrag utöver avtal	1 875	0
Bankkostnader	8 875	600
Föreningsavgifter	1 600	1 600
Kreditupplysning	0	150
IT-kostnader	27 668	442
Övriga externa tjänster	64 900	0
	218 588	108 511

4 Personalkostnader	2011	2010
Styrelsearvode	27 700	49 398
Sociala kostnader arvode	6 998	15 941
	34 698	65 339

5 Byggnader och tomträtt	2011	2010
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnad inkl. tomträtt		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	142 841 000	142 841 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	142 841 000	142 841 000
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-247 004	-119 000
Årets avskrivningar	-142 545	-128 004
Utgående ackumulerade avskrivningar	-389 549	-247 004
Utgående balans	142 451 451	142 593 996
 Taxeringsvärden byggnader	 58 000 000	 58 000 000
Taxeringsvärden mark	16 400 000	16 400 000
	74 400 000	74 400 000

6 Ränteintäkter och kostnader	2011	2010
Räntekostnader lån	1 810 709	1 084 880
Räntekostnad swap	1 848 529	1 581 616
Ränteintäkt swap	-1 084 134	-272 188
Övriga räntekostnader	1 071	710
Övriga ränteintäkter	-3 855	-2 864
	2 572 320	2 392 154

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	2011-12-31	2010-12-31
Avräkning skattekonto	26 697	31 529

8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2011-12-31	2010-12-31
Fastighetsförsäkring	53 403	48 902
Tomträttsavgäld	122 225	122 225
Arvode ekonomisk förvaltning	16 219	0
Upplupna räntebidrag	19 593	3 429
Upplupna ränteintäkter Swap-räntor	96 675	113 388
Initial Mattor	0	469
Kabel-TV	15 140	0
eGain	4 541	0
VM Tak	4 583	0
	332 379	288 413

9 Eget kapital	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	91 335 000	105 568	111 000	537 875	-192 499
Disposition av föregående års resultat:				-192 499	192 499
Årets resultat					-379 367
Belopp vid årets utgång	91 335 000	105 568	111 000	345 376	-379 367

10 Skulder till kreditinstitut	2011-12-31	2010-12-31
Swedbank, rörligt, ränta 1,238%	0	51 298 500
Handelsbanken, ffd 2012-04-30, rta 3,32%	25 574 500	0
Handelsbanken, ffd 2013-04-30, rta 3,57%	12 787 250	0
Handelsbanken, ffd 2014-04-30, rta 3,87%	12 787 250	0
Avgår kortfristig del under 2011	0	-150 000
	51 149 000	51 148 500

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 Övriga skulder	2011-12-31	2010-12-31
Innehållna medel på entreprenaden	150 000	150 000
Moms	791	791
	150 791	150 791

Handwritten signature

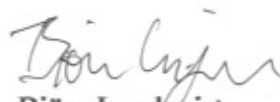
12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2011-12-31	2010-12-31
Fastighetsskötsel	11 292	2 750
Städning	0	3 988
El	18 237	23 519
Uppvärmning	115 254	67 378
Vatten	5 127	4 322
Reparation och underhåll	2 416	1 249
Upplupna revisionsarvoden	15 000	15 000
Upplupna styrelsearvoden	27 700	42 400
Beräknade sociala avgifter	8 703	13 742
Upplupna räntekostnader	301 537	489 431
Förskottsbetalda intäkter	320 029	295 508
	825 295	959 287

Stockholm den 11 juni 2012

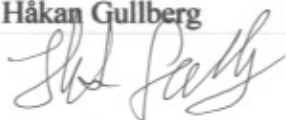

Raoul Kalén


Daniel Seco


Lage Hellberg


Björn Lundqvist

Håkan Gullberg




Maria Axén

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den

9 juni 2012


Leif Andersson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ekbacken i Högdalen
Organisationsnummer 769615-1393

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Ekbacken i Högdalen för år 2011.

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 International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder 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. 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga 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 föreningens finansiella ställning per den 31 december 2011 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 för föreningen.

Stockholm den 9 juni 2012

Leif Andersson
BoRevision AB

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 år 2011.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorernas 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 vår revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.