

Brf Ekeby i Ekerö

716418-0635

Årsredovisning

För räkenskapsåret

2009

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Ekeby i Ekerö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009.

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. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2001-03-12.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Ekebyhov 1:527 bebyggdes 1985-1986 av HSB Bygg och är belägen i Ekerö kommun. På fastigheten finns 19 st radhuslängor med 1 - 2 våningar innehållande 112 lägenheter. Dessutom finns 1 kvartershus, 67 garage och 87 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

28	st 2 rum och kök	
48	st 3 rum och kök	
31	st 4 rum och kök	
05	st 5 rum och kök	Total bostadsyta: 10.109,5 kvm

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2009-04-29 bestått av:

Ordinarie	Sven-Olof Nilsson	ordförande
	Joan Wallgren	vice ordförande
	Tomas Bäckström	sekreterare
	Leo Grip	ekonomiansvarig
	Anne-Lie Hägglund	ledamot

Suppleanter	Irja Brodin
	Karin Andersson

Revisorer

Ordinarie	Peter Neveling	Auktoriserad revisor
Suppleant	Greger Bolin	Auktoriserad revisor

Föreningens tekniska status

För fastigheten finns en 20 årig underhållsplan upprättad som uppdateras vart tredje år av styrelsen.

Lägenhetsöverlåtelse

Under 2009 har 23 st överlåtelse ägt rum.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har handhåfts av ISS.

YIT Sverige AB har skött vår fastighet 2009, och Spånga Mälare LBC AB har skött snöröjningen.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa.

Ekonomi

Inbetalning av kortfristiga lån på 500 000 kr gjordes under 2009 i sin helhet.

Inga placeringar har gjorts eller funnits i aktier och obligationer.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden sker av beslutande organ som enligt stadgarna är stämman.

Styrelsen föreslår att avsätta 800 000 kr till fonden för planerat underhåll.

Fastighetsskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1986.

För inkomståret 2009 ersätts fastighetsskatten med en kommunal fastighetsavgift om 6 362 kr per värderingsenhet, dock högst 0.75% av gällande taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under året som gått

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 463 476 kronor, varav reparation av värme 10 864 kronor, reparation av garage/p-platser 45 427 kronor, reparation av va/sanitet 63 545 kronor, reparation av el 129 577 kronor och reparation av markytor 187 377 kronor.

Underhåll enligt plan har utförts till en kostnad av 71 420 kronor (inköp av ny tvättmaskin), därav kommer 0 kr att belasta den yttre reparationsfonden.

Verksamhet under kommande år 2010

Eventuell projektering av garagebyggnader och ommålning av garagedörrar (kvarstår från 2009).

Underhåll av kvarterslokal.

Underhåll av föreningens vägnät (asfaltering).

Inreglering av värme- och varmvattendistribution.

Årsavgifter

Styrelsen planerar ingen höjning under året.

Genomsnittlig avgift per 2009-01-01 uppgår till 806 kr/kvm.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2009 = 1 070:--). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2009 = 428:--) vid varje pantsättning.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserat resultat	632 379
årets resultat	1 051 842
	1 684 221

disponeras så att

till yttre reparationsfond överföres	800 000
i ny räkning överföres	884 221

1 684 221

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

		2009-01-01	2008-01-01
Resultaträkning	Not	-2009-12-31	-2008-12-31
Föreningens intäkter	1	8 523 323	7 859 382
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-535 096	-3 271 530
Driftskostnader	3	-2 860 782	-2 535 653
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-164 623	-158 949
Personalkostnader	5	-109 776	-101 448
Avskrivningar	6	-905 136	-905 136
Resultat före finansiella poster		3 947 910	886 666
Resultat från värdepapper och långfristiga fordringar		0	276 442
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	816	10 136
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-2 896 884	-3 083 979
Resultat efter finansiella poster		1 051 842	-1 910 735
Årets resultat		1 051 842	-1 910 735

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	9	65 663 225	66 568 361
Mark		11 700 000	11 700 000
		77 363 225	78 268 361
Summa anläggningstillgångar		77 363 225	78 268 361
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 810	2 350
Kundfordringar		0	6 351
Övriga fordringar		3 604	3 963
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	245 618	240 017
		251 032	252 681
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		5 000	6 937
Avräkningskonto ISS		1 021 399	502 627
		1 026 399	509 564
Summa omsättningstillgångar		1 277 431	762 245
Summa tillgångar		78 640 656	79 030 606

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	12		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		4 520 000	4 520 000
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		632 379	2 543 114
Årets resultat		1 051 842	-1 910 735
Summa fritt eget kapital		1 684 221	632 379
Summa eget kapital		6 204 221	5 152 379
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13	70 079 193	71 010 369
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		94 127	161 397
Skatteskulder		173 909	190 080
Övriga skulder	14	988 540	1 626 180
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 100 666	890 201
Summa kortfristiga skulder		2 357 242	2 867 858
Summa eget kapital och skulder		78 640 656	79 030 606
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		75 156 000	75 156 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse 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	100 år
Värmepump	20-40 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

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

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 sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och sker efter att stämman har fattat beslut. Motsvarande gäller för ianspråktagande av medlen.

Behörigt organ är stämman enligt stadgarna.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

	2009-12-31	2008-12-31
1 Föreningens intäkter		
Hysesintäkter	5 760	5 760
Hysesintäkter lokaler	3 300	9 290
Hysesintäkter garage	258 170	260 294
Hysesintäkter p-platser	88 195	85 672
Hysesbortfall ./.	-46 523	-35 145
Årsavgifter bostäder	8 146 752	7 465 931
Bastuavgifter	3 840	640
Gemensamhetslokal	0	150
Solarium	1 700	2 445
Övriga ersättningar/intäkter	14 420	39 640
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	47 709	24 705
	8 523 323	7 859 382
2 Underhållskostnader		
Löpande reparationer	463 676	1 024 806
Reparationer och underhåll enl underh.pl	71 420	3 372 964
Avgår lyft ur föreningens rep.fond ./.	0	-1 126 240
	535 096	3 271 530
3 Driftskostnader		
Fast.skötsel/städning entreprenad	105 930	189 135
Yttre renhållning och snöröjning	151 510	84 100
Energideklaration	45 400	0
Fastighetsel	126 341	131 994
Uppvärmning	896 067	755 146
Vatten	258 034	239 548
Sophämtning	191 245	218 816
Fastighetsförsäkringar	105 932	105 932
Självrisk/rep. försäkringsskador	21 920	0
Avgälder, arrenden	133 280	122 827
Kabel-TV, Internet	179 311	172 377
Fastighetsskatt	644 723	514 950
Övriga driftskostnader	1 089	828
	2 860 782	2 535 653
4 Förvaltnings- och externa kostnader		
Adm., kontor, övrigt	53 896	46 002
Telefonkommunikation	3 252	1 156
Hyses- och kundförluster	2 350	0
Revisionsarvode	14 500	13 000
Förvaltningsarvode	85 072	81 792
Övriga externa tjänster	5 553	17 000
	164 623	158 950
5 Personalkostnader		
Styrelsearvode	70 000	70 000
Löner	17 387	11 497
Sociala avgifter	22 389	19 951
	109 776	101 448

6 Avskrivningar

Byggnad	686 670	686 670
Bergvärmeanläggning	218 466	218 466
	905 136	905 136

Avskrivning på fastighetens bokförda värde är 1% av anskaffningskostnaden, vilket motsvarar 686.670 kronor

7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	1 175	10 056
Överskatteränta ej skattepliktig	-359	80
	816	10 136

8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader	2 896 884	3 083 979
----------------	-----------	-----------

9 Byggnader

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	68 667 000	68 667 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (netto)	68 667 000	68 667 000

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-7 249 501	-6 562 831
Årets avskrivningar enligt plan	-686 670	-686 670
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-7 936 171	-7 249 501

Ackumulerade ombyggnader

Ingående ombyggnader	5 369 328	5 369 328
Utgående ackumulerade ombyggnader (netto)	5 369 328	5 369 328

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-218 466	0
Årets avskrivningar	-218 466	-218 466
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-436 932	-218 466

Utgående bokfört värde

65 663 225	66 568 361
-------------------	-------------------

Taxeringsvärden byggnader

38 363 000 35 060 000

Taxeringsvärden mark

47 600 000 33 600 000
85 963 000 68 660 000

10 Maskiner och inventarier

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	470 545	470 545
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	470 545	470 545
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-470 545	-470 545
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-470 545	-470 545
Utgående bokfört värde	0	0

11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbet förs premie	109 110	105 932
Förutbet kabel-tv	44 121	44 072
Övriga interimfordr	92 387	90 013
	245 618	240 017

12 Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 520 000	2 543 114	-1 910 735
Disposition av föregående års resultat		-1 910 735	1 910 735
Årets resultat			1 051 842
Belopp vid årets utgång	4 520 000	632 379	1 051 842

13 Fastighetslån

Långivare - räntesats - ränteändring

Stadshypotek 4,80% 2012-09-01	8 631 212	8 764 684
SBAB 4,57% 2013-04-10	9 075 000	9 175 000
SBAB 2,26% 3 månader	10 915 000	11 035 000
SBAB 4,71% 2012-03-01	9 186 375	9 279 875
Stadshypotek 2,26% 1 år	4 550 270	4 597 990
SBAB 3,32% 2011-01-13	6 517 000	6 650 000
Stadshypotek 3,79% 2010-03-30	5 810 000	5 950 000
SBAB 4,50% 2011-10-12	7 340 000	7 420 000
SBAB 3,40% 2012-04-11	4 242 680	4 364 000
Stadshypotek 4.61% 2010-09-01	4 800 000	4 900 000
SBAB 3,76% Rörligt	0	500 000
Avgår kortfristigdel ./.	-988 344	-1 626 180
	70 079 193	71 010 369

14 Övriga skulder

Kortfristig del av fastighetslån	988 344	1 626 180
Källskatt	196	0
	988 540	1 626 180

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Brf Ekeby i Ekerö
716418-0635

11(11)

Upplupna löner och arvoden	71 987	70 000
Upplupna sociala avgifter	22 487	21 000
Upplupna utgiftsräntor	209 812	130 614
Förutbetalda hyror och avgifter	561 899	525 979
Upplupen uppvärmning	131 449	26 330
Upplupna elavgifter	9 589	88 839
Upplupen renhållning	1 455	4 194
Upplupna reparationer/underhåll	91 569	18 561
Upplupna övriga kostnader	419	4 684
	1 100 666	890 201

Ekerö 2010-

Sven-Olof Nilsson

Leo Grip

Joan Wallgren

Tomas Bäckström

Anne-Lie Hägglund

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har avgivits

Peter Neveling
Auktoriserad revisor