

Årsberättelse

Förvaltningsrapport

Bostadsrättsföreningen

Ekensberg 4

2009-01-01 – 2009-12-31

Brf Ekensberg 4

org.nr: 769604-6023

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2009-05-27 bestått av:

Monica Blücher	ordförande
Stefan Timmerman	kassör
Mire Warsama	sekreterare
Marita Eriksson	ledamot
Eivor Rhodin	ledamot

Panagiotis Carageorgos	suppleant
Jerry Aaltonen	suppleant

Övriga förtroendevalda i föreningen har varit:

Hans Ericsson	valberedningen, sammankallande
Kerstin Myrin	valberedningen
Roger Andersson	revisor
Ann Sjöstrand	revisorssuppleant

Fastighets och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Ekensberg 4 bebyggdes 1954, och är belägen i Solna kommun. Tomtareal 3 613 kvm, total yta är 5264, bostadsytan är 4 682 kvm och lokalyta är 582 kvm. Fastigheten har 68 lägenheter och 2 lokaler, varav 4 lägenheter är hyresrätter och 2 lägenheter är bostadsrätter som väntar på att säljas. Det finns 15 garageplatser och 3 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning;

1 rum och kök	2 st
2 rum och kök	26 st
3 rum och kök	34 st
5 rum och kök	4 st
6 rum och kök	2 st

Brf Ekensberg 4

org.nr: 769604-6023

Styrelsens arbete

Styrelsen har under 2009 haft 23 protokollförda möten och ett medlemsmöte om stambytet. 10 informationsblad har delats ut till de boende. Dessutom arrangerades städdagar i april och november.

Festkommittén bestående av, Monika Eriksson och Kerstin Myrin anordnade också en Pub-kväll i november och Luciakaffe i december.

En trädgårdsgrupp bestående av bl a Bo Blücher, Jerry Aaltonen och Eivor Rhodin har skött gräsklippning, ansat buskar, plockat skräp, sandat och skottat snö under året. Och Anticimex har gjort två besök under året och lagt ut bete mot råttor.

Beslut om förvärvstillstånd för transportbolaget Ekensberg 4 AB kom från Svea Hovrätt i januari och från Solna kommun för Brf Ekensberg 4 i februari. Lagfart blev sedan äntligen klart i mars, och i augusti avvecklades till sist Ekensberg 4 AB och aktiekapitalet överfördes till föreningen.

Det gynnsamma ränteläget under året gjorde att styrelsen beslöt att inte höja avgiften i april i år. Hyrorna för våra hyresgäster och garagehyrorna höjdes inte heller.

Ekonomisk- och teknisk förvaltning samt fastighetsskötseln har skötts av Brf Partner AB. En ny torkfläkt och en kallmangel för 29 300 respektive 21 000 kr har inköps till tvättstugan. Övriga större utgifter förutom löpande reparationer har varit lagning/tätning av ett par terrasser. Vi har också fått tillbaks 179 000 kronor för felaktigt debiterade vattenavgifter.

Med anledning av brandolyckan i Rinkeby har styrelsen under oktober testat att huset rök-luckor fungerar.

Tecknade avtal

I och med att vi fick lagfart kunde de avtal som tecknades 2006, med Jan West Byggare AB som entreprenör för stambytet, och Björn Olofsson från Vattentornshuset som projektledare uppdateras. Solna kommun anordnade ett samrådsmöte i samband med bygganmälan och stambytet startade den 10 augusti 2009. Stambytet beräknas vara klart den 28 maj 2010 och slutbesiktigat den 30 juni. Förutom sedvanligt byte av alla stammar har även renovering av alla badrum gjorts, utan någon extra avgift eller kostnad, förutom egna tilläggsval, för lägenhetsinnehavarna.

Föreningen drabbades av en del extra kostnader, bland annat fick nya dragningar göras för dubbelstammarna och för värmeelement på etagevåningarna, en del av extrakostnaderna beror också på att alla stamventiler i huset har bytts ut.

Extrakostnaderna gör att entreprenadkostnaden på 8.9 milj. kr beräknas bli överskriden med 5-10%, det är helt finansierat genom försäljningen av föreningens tomma lägenheter.

Brf Ekensberg 4

org.nr: 769604-6023

Årets resultat

Resultat före avskrivningar uppgår till 577 532 kr att jämföras med -456 876 för 2008 och avser föreningens löpande intäkter minus löpande kostnader under året och speglar därmed föreningens verkliga resultat. Resultatet har belastats med en engångskostnad på 240 000 kr för renovering av tre lägenheter inför försäljning 2009.

Balans- och resultaträkningen har gjorts om 2009 enligt bokföringslagen och vi har nu med avskrivningar för fastigheten samt för stambytet. Avsättning har gjorts till reparationsfond i enlighet med föreningens stadgar. I balansräkningens not för kassa och bank kan man läsa om hur mycket som finns avsatt till reparationsfond per 2009-12-31. Kostnaden för stambytet syns endast som en avskrivningskostnad i resultatet.

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

Förslag till dispositioner beträffande föreningens resultat

Styrelsen föreslår att resultatet för årets verksamhet behandlas i överföring till ny räkning.

Verksamhet under det kommande året

När stambytet är klart, påbörjas den planerade ombyggnaden av lokalen till två lägenheter. Dels för att en eventuell vinst vid försäljning, kan användas till fortsatt renovering av huset och dels för att vi då får en inkomst i form av avgifter, även för den ytan.

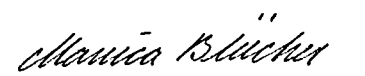
Så snart det finns utrymme i budgeten kommer styrelsen börja titta på möjligheterna att fortsätta renoveringen av huset med tak- fasad och fönster.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut den 31 mars 2008 debiteras köparen vid varje kommande överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2009 = 1 070 kr). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2009 = 428 kr) vid varje pantsättning. Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Solna den 29 maj 2009

För styrelsen:


Monica Blücher, ordförande

BRF Ekensberg 4
769604-6023

RESULTATRÄKNING	NOT	2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
Rörelsens intäkter m.m.	1		
Föreningens intäkter		3 111 093	3 199 165
Övriga rörelseintäkter		<u>2 520</u>	<u>0</u>
		3 113 613	3 199 165
Rörelsens kostnader			
Underhållskostnader	2	-234 612	-205 722
Driftkostnader	3	-827 000	-1 106 029
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-513 890	-325 956
Personalkostnader	5	-56 434	-38 335
Avskrivningar	6	<u>-935 169</u>	<u>-7 150</u>
		-2 567 105	-1 683 192
Rörelseresultat		546 508	1 515 973
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter och liknade resultatposter	7	57 602	195 522
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	<u>-949 687</u>	<u>-2 120 775</u>
		-892 085	-1 925 253
Resultat efter finansiella poster		-345 577	-409 280
Skatt på ränteintäkter		<u>-12 060</u>	<u>-54 746</u>
ÅRETS RESULTAT		-357 637	-464 026

BRF Ekensberg 4
769604-6023

BALANSRÄKNING	NOT	2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	9	96 015 023	0
Pågående stambyten	10	4 797 090	0
Inventarier, verktyg och installationer	11	<u>14 300</u>	<u>21 450</u>
		100 826 413	21 450
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Värdepapper	12	<u>0</u>	<u>96 193 860</u>
		0	96 193 860
Summa anläggningstillgångar		100 826 413	96 215 310
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyres- och avgiftsfordringar		0	2 686
Övriga fordringar		0	7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	<u>44 888</u>	<u>51 968</u>
		44 888	54 661
Kassa och bank	14	10 858 496	4 808 251
Avräkningskonto ISS Ekonomiförvaltning		<u>0</u>	<u>0</u>
		10 858 496	4 808 251
Summa omsättningstillgångar		10 903 384	4 862 912
SUMMA TILLGÅNGAR		111 729 797	101 078 222

BRF Ekensberg 4
769604-6023

BALANSRÄKNING	NOT	2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Inbetalda insatser		61 795 955	55 932 300
Upplåtelseavgifter		4 345 645	0
Yttre reparationsfond		<u>154 896</u>	<u>0</u>
		66 296 496	55 932 300
<u>Ansamlad förlust</u>			
Balanserat resultat		-811 715	-192 793
Årets resultat		<u>-357 637</u>	<u>-464 026</u>
		-1 169 352	-656 819
Summa eget kapital		65 127 144	55 275 481
Långfristiga skulder			
	16		
Skulder till kreditinstitut		<u>45 000 000</u>	<u>45 000 000</u>
Summa långfristiga skulder		45 000 000	45 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		940 349	95 284
Skatteskulder		246 595	191 312
Övriga kortfristiga skulder	17	12 841	8 985
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	<u>402 868</u>	<u>507 160</u>
Summa kortfristiga skulder		1 602 653	802 741
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		111 729 797	101 078 222
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Uttaga fastighetsinteckningar		45 000 000	45 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

BRF Ekensberg 4
769604-6023

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen samt uttalanden och allmänna råd från Bokföringsnämnden. När allmänna råd från Bokföringsnämnden saknas har vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer och i tillämpliga fall från uttalanden av FAR. När så är fallet anges detta i särskild ordning nedan. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Fordringarna har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde med hänsyn tagen till befarade förluster om ej annat anges i not.

Periodisering av inkomster och utgifter och tillämpade redovisningsprinciper har skett enligt god redovisningssed.

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Avskrivningarna på byggnad och inventarier görs systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Obligationer och liknande finansiella anläggningstillgångar värderas till det lägsta ev. anskaffningsvärde och verkligt värde.

Avsättningar till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar och redovisas enligt Bokföringsnämndens allmänna råd "BFNAR 2003:4 Redovisning av medel reserverade för framtida underhåll i bostadsrättsföreningar".

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1 Föreningens intäkter	2009	2008
Hysesintäkter	112 078	268 125
Hysesintäkter bostäder	290 175	356 639
Hysesintäkter lokaler		0
Hysesintäkter garage	96 923	107 060
Hysesintäkter p-platser	5 169	8 865
Årsavgifter bostäder	2 557 419	2 347 656
Avsagda bostäder	0	0
Kabel-TV	49 329	45 690
Övriga ersättningar/intäkter	0	67 500
Befarade intäktsförluster	0	-2 370
Vinst avyttring aktier i Ekensberg 4 AB	<u>2 520</u>	<u>0</u>
Summa	3 113 613	3 199 165

BRF Ekensberg 4
769604-6023

	2009	2008
Not 2 Underhållskostnader		
Löpande reparationer	<u>234 612</u>	<u>205 722</u>
Summa	234 612	205 722
Not 3 Driftskostnader	2009	2008
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	1 400	5 150
Yttre renhållning och snöröjning	0	28 484
Fastighetsel	126 150	175 686
Uppvärmning	490 713	476 284
Vatten	-58 055	179 158
Sophämtning	67 679	64 044
Fastighetsförsäkring	41 110	37 132
Kabel-tv	51 032	36 147
Fastighetsskatt	84 183	97 000
Övriga driftskostnader	<u>22 788</u>	<u>6 944</u>
Summa	827 000	1 106 029
Not 4 Förvaltnings- och externa tjänster	2009	2008
Adm., kontor, övrigt	0	2 248
Förbrukningsinventarier, -material	18 805	0
Revisionsarvode	9 451	21 000
Förvaltningsarvode	213 151	225 944
Övriga externa tjänster	<u>272 483</u>	<u>76 764</u>
Summa	513 890	325 956
Not 5 Personalkostnader	2009	2008
Styrelsearvode	42 801	28 950
Sociala avgifter	13 133	9 385
Övriga personalkostnader	<u>500</u>	<u>0</u>
Summa	56 434	38 335
Not 6 Avskrivningar	2009	2008
Byggnader	854 967	7 150
Pågående stambyte	73 052	7 150
Maskiner och inventarier	<u>7 150</u>	<u>0</u>
Summa	935 169	14 300

BRF Ekensberg 4
769604-6023

Not 7 Övriga ränteintäkter och likande resultatposter	2009	2008
Ränteintäkter Swedbank	<u>57 602</u>	<u>195 522</u>
Summa	57 602	195 522

Not 8 Räntekostnader och likande resultatposter	2009	2008
Räntekostnader lån	931 551	2 119 858
Räntekostnader leverantörsskulder	6	917
Övriga finansiella kostnader	<u>18 130</u>	<u>0</u>
Summa	949 687	2 120 775

Not 9 Byggnader och mark	2009-12-31	2008-12-31
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Årets anskaffning	<u>96 869 990</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	96 869 990	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	<u>-854 967</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-854 967	0
Utgående redovisat värde	96 015 023	0
Bokfört värde byggnader	30 380 000	0
Bokfört värde mark	21 252 000	0

Avskrivningar på byggnad har skett med 1,5% av byggnadens anskaffningsvärde.

<i>Anskaffningsvärde</i>		
avseende byggnader	56 997 798	58,8%
avseende mark	<u>39 872 192</u>	41,2%
Anskaffningsvärde för föreningens fastigheter:	96 869 990	

<i>Taxeringsvärde</i>		
avseende byggnader	30 380 000	58,8%
avseende mark	<u>21 252 000</u>	41,2%
Taxeringsvärden för föreningens fastigheter:	51 632 000	

BRF Ekensberg 4
769604-6023

Not 10 Pågående stambyte	2009-12-31	2008-12-31
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Årets anskaffningar	<u>4 870 142</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 870 142	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	<u>-73 052</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-73 052	0
Utgående redovisat värde	4 797 090	0

Avskrivningar på stambyte görs, i samma takt som avskrivningar på byggnad, med 1,5 % årligen.

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer	2009-12-31	2008-12-31
Ingående anskaffningsvärde	35 750	35 750
Inköp	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 750	35 750
Ingående avskrivningar	-14 300	-7 150
Årets avskrivningar	<u>-7 150</u>	<u>-7 150</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 450	-14 300
Utgående redovisat värde	14 300	21 450

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 5 år.

Not 12 Finansiella anläggningstillgångar	2009-12-31	2008-12-31
Värdepapper	<u>0</u>	<u>96 193 860</u>
Summa	0	96 193 860

Värdepapper avser aktier i Ekensberg 4 AB. I och med att förvärvtillstånd har erhållits så har tillgångarna i dotterbolaget sålts till Brf Ekensberg 4 och dotterbolaget har därefter likviderats.

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2009-12-31	2008-12-31
Förutbetald försäkringspremie	30 130	25 677
Upplupna ränteintäkter	2 000	13 533
Övriga interimfordringar	<u>12 758</u>	<u>12 758</u>
Summa	44 888	51 968

BRF Ekensberg 4
769604-6023

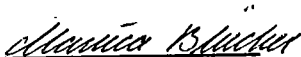
Not 14 Kassa och bank			2009-12-31	2008-12-31	
			<u>8 125 000</u>	<u>3 000 000</u>	
Avsatt för reparationer/stambyte enligt styrelsebeslut			8 125 000	3 000 000	
Summa					
Not 15 Eget kapital					
	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre rep.fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	55 932 300	0	0	-192 793	-464 026
Resultatdisp. enl. beslut av årets föreningsstämma:					
Avsättning till yttre rep.fond			154 896	-154 896	464 026
Årets upplåtelseavgifter och inbetalda insatser	5 863 655	4 345 645			
Årets förlust					-357 637
Belopp vid årets utgång	61 795 955	4 345 645	154 896	-811 715	-357 637
Not 16 Fastighetslån			2009-12-31	2008-12-31	
<u>Räntebindningstid</u>	<u>Låneinstitut</u>	Aktuell <u>räntesats</u>			
Rörlig	Swedbank	2,02%	45 000 000	45 000 000	
Ingen amortering under 2010.					
Not 17 Övriga kortfristiga skulder			2009-12-31	2008-12-31	
Källskatt			<u>12 841</u>	<u>8 985</u>	
Summa			12 841	8 985	

BRF Ekensberg 4
769604-6023

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
Upplupna sociala avgifter	13 134	9 684
Upplupna utgiftsräntor	63 319	175 863
Förutbetalda hyror och avgifter	214 170	222 693
Upplupen uppvärmning	73 577	66 587
Upplupna elavgifter	15 124	11 477
Upplupna reparationer/underhåll	0	6 865
Övriga upplupna kostnader	<u>23 544</u>	<u>13 991</u>
Summa	402 868	507 160

Stockholm 2010-05-29



Monica Blücher
ordförande



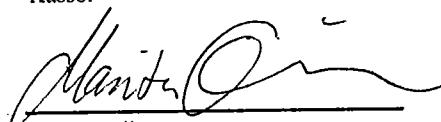
Mire Warfama
Sekreterare



Eivor Rhodin
Ledamot

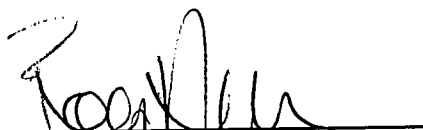


Stefan Timmerman
Kassör



Marita Eriksson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2010-06-01


Roger Andersson