

# ÅRSREDOVISNING

för

## Brf Ekensberg 4

Org.nr. 769604-6023

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2011-01-01--2011-12-31.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
- tilläggsupplysningar	8
- underskrifter	11

## F Ö R V A L T N I N G S B E R Ä T T E L S E

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2011-05-04 bestått av:

Stefan Timmerman □ ordförande

Sebastian Weil □ kassör

Katarina Julin □ sekreterare

Nima Stillerud □ ledamot

Mats Lakso □ □ ledamot

□

Jerry Aaltonen □ suppleant

Tony Lagerdahl □ suppleant

Övriga förtroendevalda i föreningen har varit:

Hans Ericsson □ valberedningen, sammankallande

Monica Blücher □ valberedningen

Robert Kjellström □ revisor

Elin Nordlander □ revisorssuppleant

### Fastighets och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Ekensberg 4, byggdes 1954, och är belägen i Solna kommun.

Tomtareal 3 613 kvm, total yta är 5264, bostadsytan är 4 822 kvm och lokalyta är 442 kvm.

Fastigheten har numera 70 lägenheter, varav 4 lägenheter är hyresrätter.

Det finns 15 garageplatser och 1 parkeringsplats.

Lägenhetsfördelning;

1 rum och kök □ 2 st

2 rum och kök □ 26 st

3 rum och kök □ 36 st

5 rum och kök □ 4 st

6 rum och kök □ 2 st

### Styrelsens arbete

Styrelsen har under 2011 haft 19 protokollförda möten. Städagar arrangerades i april och november.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgiften med 3 % från 1 april på grund av ökade kostnader.

Nya förvaltaren Nordstaden AB (1 januari) har skött ekonomisk- och teknisk förvaltning, fastighetsskötsel samt tagit fram en 10-årig underhållsplan åt föreningen.

Förutom normala förvaltningskostnader så har vi haft följande större extra kostnader:

- □ Dräneringsarbete på ena kortsidan av huset.

- □ Två nya fläktar (OVK= obligatorisk ventilationskontroll).

- □ Byte av stamventiler till värmeledningarna.

Se årets resultat nedan.

## **Brf Ekensberg 4**

Org.nr. 769604-6023

Föreningen har sålt två lägenheter under året där intäkterna går till reparationsfonden.

En hemsida öppnades ([www.ekensberg4.se](http://www.ekensberg4.se)) och kommer att utvecklas vidare under 2012.

### **Händelser**

Renovering av tak, fasad och fönster är föreningens nästa stora projekt och beräknas genomföras våren och sommaren 2013. En projektgrupp bildades för att ta hand om renoveringen. Gruppen består av Stefan Timmerman, Nima Stillerud, Monica Blücher och Fredrik Fridsten. Roger Peterzon från Fastighetsägarna har anlåtats för att hjälpa till med upphandling och projektledning.

OVK:n (Obligatorisk ventilationskontroll) avslutades i och med installationen av en fläkt i respektive portuppgång. De syftar till att förbättra ventilationen i huset. Därmed är OVK:n godkänd.

Festkommittén bestående av, Monika Eriksson, Kerstin Myrin och Gun-Britt Stenberg anordnade en Pubkväll i oktober, Luciakaffe i december samt skötte förtäringen till städdagarna.

En trädgårdsgrupp bestående av Bo Blücher, Jerry Aaltonen, Eivor Rhodin, Annelie Wallin och Katarina Julin har skött gräsklippning, ansat buskar, plockat skräp, sandat och skottat snö under året.

### **Tecknade avtal**

Inga nya löpande avtal tecknades under 2011.

Avtal tecknades med Nordstaden för dräneringsarbete (JMA AB)

Bravida bytte stamventiler till värmeledningarna.

JoVent satte in fläktar i portarna för att förbättra ventilationen.

Föreningen är medlem i Fastighetsägareföreningen.

### **Årets resultat**

Årets resultat uppgår till - 1 122 810 kr att jämföras med - 1 021 313 för 2010. Tar man bort avskrivningar, som inte är en utgift, uppgår verkligt resultatet till - 88 905 kr jämfört med 12 592 kr för 2010.

Resultatet påverkas negativt av tre större poster av engångskaraktär totalt 544 910 kr:

- □ Dräneringsarbete □ 311 713 kr (JMA Entreprenad AB)

- □ Två nya fläktar □ 121 328 kr (JoVent AB)

- □ Nya stamventiler □ 111 869 kr (Bravida AB)

Avsättning har gjorts till reparationsfond i enlighet med föreningens stadgar. I balansräkningen har kassa och bank ökat med 3 286 157 kr jämfört 2010. Det beror på att föreningen sålde två lägenheter i början av året. Nettointäkten går till renovering av tak, fasad och fönster.

### **Verksamhet**

Verksamhet under det kommande året

Styrelsen kommer att fortsätta arbetet med hemsidan.

Tak, fasad och fönster renoveringen sker inte förrän 2013 men upphandlingen påbörjas under 2012.

Brandskyddsarbetet fortsätter

Garantibesiktning för stambytet kommer att göras före sommaren 2012. Det innebär att vi behöver komma in i lägenheterna och titta på badrummen och köken igen tillsammans med entreprenören Jan West Bygg AB och en besiktningsman.

Vi kommer att byta ut termostaterna på samtliga element under 2012.

### **Resultatdisposition**

Förslag till behandling av föreningens resultat

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserat resultat	-2 562 970
reservering till yttre fond	-186 153
årets resultat	<u>-1 122 810</u>
	-3 871 933

Styrelsen föreslår att

i ny räkning överföres	<u>-3 871 933</u>
	-3 871 933

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

## RESULTATRÄKNING

	Not	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	1	3 389 157	3 210 460
		<u>3 389 157</u>	<u>3 210 460</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparation och underhåll		-878 044	-340 948
Drift	2	-1 163 725	-1 668 979
Administrationskostnader	3	-133 869	-192 835
Fastighetsskatt		-105 046	-90 849
Avskrivningar	4	-1 033 905	-1 033 905
		<u>-3 314 589</u>	<u>-3 327 516</u>
<b>Rörelseresultat</b>		74 568	-117 056
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		206 307	34 144
Räntekostnader		-1 484 882	-938 401
		<u>-1 278 575</u>	<u>-904 257</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-1 204 007	-1 021 313
<b>Resultat före skatt</b>		-1 204 007	-1 021 313
Skatt pga av ändrad taxering		81 197	0
		<u>81 197</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 122 810</b>	<b>-1 021 313</b>

## BALANSRÄKNING

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

	Not	2011-12-31	2010-12-31
Byggnader och mark	4	94 305 089	95 160 056
Stambyte	5	11 035 934	11 207 722
Maskiner och inventarier	6	0	7 150
		<hr/>	<hr/>
		105 341 023	106 374 928

##### Summa anläggningstillgångar

105 341 023                      106 374 928

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Hyses-, avgifts- och kundfordringar		-112	17 766
Övriga fordringar		1	161
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		112 065	40 178
		<hr/>	<hr/>
		111 954	58 105

##### Kassa och bank

11 156 431                      7 870 274

##### Summa omsättningstillgångar

11 268 385                      7 928 379

### SUMMA TILLGÅNGAR

**116 609 408                      114 303 307**

## BALANSRÄKNING

		2011-12-31	2010-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>Not</b>		
<b>Eget kapital</b>	7		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		63 973 655	61 795 955
Upplåtelseavgift		9 970 508	8 215 645
Yttrefond		527 202	341 049
		<u>74 471 365</u>	<u>70 352 649</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 562 970	-1 355 504
Årets resultat		-1 122 810	-1 021 313
		<u>-3 685 780</u>	<u>-2 376 817</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>70 785 585</u>	<u>67 975 832</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	8	45 000 000	45 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>45 000 000</u>	<u>45 000 000</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		309 807	195 762
Aktuell skatteskuld		105 046	193 759
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	408 970	937 954
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>823 823</u>	<u>1 327 475</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>116 609 408</b>	<b>114 303 307</b>
<b>POSTER INOM LINJEN</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
<b>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar</b>			
Fastighetsinteckningar		45 000 000	45 000 000
		<u>45 000 000</u>	<u>45 000 000</u>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### *Redovisningsprinciper*

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### *Värderingsprinciper m.m.*

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### *Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### *Avsättningar*

Yttre fond 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

### UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
	Årsavgifter	2 951 740	2 801 337
	Hysesintäker	221 916	212 184
	Garage/p-platser	116 403	113 001
	Övrigt	99 098	83 938
		<hr/>	<hr/>
		3 389 157	3 210 460
<b>Not 2</b>	<b>Drift</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
	El	126 055	151 905
	Fjärrvärme	503 544	936 068
	Vatten	75 690	63 324
	Sopor	72 223	75 354
	Försäkring	42 834	54 962
	Bredband/tv	58 192	51 807
	Förvaltning	253 877	216 872
	Övrigt	31 310	118 687
		<hr/>	<hr/>
		1 163 725	1 668 979

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

<b>Not 3 Administrationskostnader</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Styrelsearvode/soc.avgifter	57 608	62 566
Övrigt	76 261	130 269
	<u>133 869</u>	<u>192 835</u>

<b>Not 4 Byggnader och mark</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	96 869 990	96 869 990
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	96 869 990	96 869 990
Ingående avskrivningar	-1 709 934	-854 967
Årets avskrivningar	-854 967	-854 967
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-2 564 901</u>	<u>-1 709 934</u>
Utgående redovisat värde	94 305 089	95 160 056
Redovisat värde byggnader	54 432 897	55 287 864
Redovisat värde mark	<u>39 872 192</u>	<u>39 872 192</u>
	94 305 089	95 160 056

Avskrivning byggnad 1,5%

### *Taxeringsvärde*

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	62 051 000	62 051 000
varav byggnader:	38 315 000	38 315 000

<b>Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	11 452 562	4 870 142
Inköp	0	6 582 420
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 452 562	11 452 562
Ingående avskrivningar	-244 840	-73 052
Årets avskrivningar	-171 788	-171 788
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-416 628</u>	<u>-244 840</u>
Utgående redovisat värde	11 035 934	11 207 722

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

<b>Not 6 Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	35 750	35 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 750	35 750
Ingående avskrivningar	-28 600	-21 450
Årets avskrivningar	-7 150	-7 150
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	-28 600
Utgående redovisat värde	0	7 150

Avskrivning 20%

### Not 7 Eget kapital

	<b>Insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Yttre fond</b>	<b>Fritt eget kapital</b>
Belopp vid årets ingång	61 795 955	8 215 645	341 049	-1 355 504
Förändring under året	2 177 700	1 754 863	0	-1 021 313
Resultatdisp. enl. beslut av årets föreningsstämma:				
Avsättning till yttre fond			186 153	-186 153
Årets resultat				-1 122 810
Belopp vid årets utgång	63 973 655	9 970 508	527 202	-3 685 780

<b>Not 8 Fastighetslån</b>		<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>Lån</b>	<b>Tid och villkor</b>		
SBAB, 20859660	3,18%	22 500 000	22 500 000
SBAB, 20859849	3,95%	22 500 000	22 500 000
		45 000 000	45 000 000

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

<b>Not 9</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
	Förutbetalda hyror	264 385	197 442
	Räntor	0	312 332
	Styrelsearvode/soc.avgifter	58 240	58 350
	Övrigt	86 345	369 830
		<u>408 970</u>	<u>937 954</u>

Solna

Katarina Julin

Mats Lakso

Nima Stillerud

Stefan Timmerman

Sebastian Weil

Min revisionsberättelse har lämnats den .

Robert Kjellström  
Intern revisor