

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN EKSTAVEN

Org nr 769608-9171

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen EKSTAVEN får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008-05-01 - 2009-04-30.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

På ordinarie föreningsstämma 2008-08-28 valdes följande styrelse:

Ordinarie	Lars Olofsson	ordförande
	Helmut Hiller	sekreterare
	Robin Dohlk	ledamot
	Per Furenius	ledamot
	Anders Helgeström	ledamot
	Ingegerd Theorén	ledamot

Suppleanter Ingrid Montes Estebán

Revisorer

Ordinarie Lena Gimle

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Ekstaven 17 bebyggdes 1965. På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 59 lägenheter, varav 7 lägenheter upplåtes med hyresrätt och 52 lägenheter upplåtes med bostadsrätt. Under året har en lägenhet ombildats till bostadsrätt. Till fastigheten hör också 3 st lokaler och 18 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

13 st. 1 rum och kök
14 st. 2 rum och kök
18 st. 3 rum och kök
13 st. 4 rum och kök
1 st. 6 rum och kök

Total bostadsyta: 4.400m² Total lokalyta: 540m²

K

Taxeringsvärden	2008-04-30	2008-04-30
Markvärde	20.172.000	20.172.000
Byggnadsvärde	<u>31.275.000</u>	<u>31.275.000</u>
TOTALT	Kronor 51.447.000	51.447.000

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 17 protokollförda sammanträden. Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Sörskogen Konsult AB och den tekniska förvaltningen har skötts av Valvet Förvaltning.

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Brandkontoret.

Reparationer under året

Löpande underhållskostnader har under året uppgått till totalt 175.081 (föregående år 403.629) kronor. Följande kostnadsposter kan utläsas, Reparation i tvättstugan, 5.120 kronor, markarbeten, 137.776 kronor, reparationer på byggnaden 29.933 kronor och reparationer av lås , 2.252 kronor.

Årsavgifter

Styrelsen föreslår en höjning av avgifterna med 5 % från den 1 oktober 2009.

Förslag till resultatbehandling

Till föreningsstämmans disposition står följande medel:

från föregående år balanserat resultat	-4.042.357 Kronor
årets resultat	<u>-302.812 Kronor</u>
	<u>-4.345.169 Kronor</u>

Styrelsen föreslår att

Stadgeenlig avsättning till konto för yttre underhåll	154.341 Kronor
Upplösning av yttre underhållsfond	-154.341 Kronor
i ny räkning balanseras	<u>-4.345.169 Kronor</u>
	<u>-4.345.169 Kronor</u>

2

RESULTATRÄKNINGAR	Not	2008-05-01	2007-05-01
		2009-04-30	2008-04-30
Rörelsens intäkter mm			
Årsavgifter		2.019.211	1.971.717
Hysesintäkter bostäder		363.603	458.952
Hysesintäkter lokaler & garage		500.805	627.663
Övriga rörelseintäkter		<u>6.463</u>	<u>5.571</u>
Summa intäkter mm		2.890.081	3.063.903
Fastighetskostnader			
Reparationer och underhåll	2	-175.081	-17.484
Drift	3	-1.124.818	-1.348.870
Förvaltningskostnader	4	-212.295	-444.482
Personalkostnader	5	-78.705	-75.180
Fastighetsskatt		-138.913	-113.270
Avskrivningar	1, 7,8	<u>-428.618</u>	<u>-428.617</u>
Summa rörelsens kostnader		-2.158.430	-2.427.903
Rörelseresultat		731.651	636.000
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster		31.780	51.363
Räntekostnader och liknande poster		-1.051.296	-1.018.573
Övriga finansiella kostnader		<u>-5.490</u>	<u>-4.177</u>
		-1.025.006	-971.387
Resultat efter finansiella poster		-293.355	-335.387
Skatt som belastar årets resultat	6	<u>-9.457</u>	<u>-14.380</u>
ÅRETS RESULTAT		-302.812	-349.767

K

BALANSRÄKNINGAR

	Not	2009-04-30	2008-04-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	58.270.622	58.675.701
Markanläggning	8	142.863	163.272
Maskiner och inventarier	9	6.259	9.389
		58.419.744	58.848.362
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar lägenhetsinnehavare, dörrar & lås		367.671	408.063
		367.671	408.063
Summa anläggningstillgångar		58.787.415	59.256.425
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		0	35.387
Övriga fordringar		105.576	83.198
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		49.546	62.560
		155.122	181.145
<i>Kassa och bank</i>		1.724.691	1.741.143
Summa omsättningstillgångar		1.879.813	1.922.288
SUMMA TILLGÅNGAR		60.667.228	61.178.713

BALANSRÄKNINGAR

	Not	2009-04-30	2008-04-30
SKULDER OCH EGET KAPITAL			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser	10	39.159.296	38.736.040
Upplåtelseavgifter	11	1.923.488	1.036.744
Yttre reparationsfond	12	<u>604.033</u>	<u>449.692</u>
Summa bundet eget kapital		41.686.817	40.222.476
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-4.042.357	-3.538.249
Årets resultat		<u>-302.812</u>	<u>-349.767</u>
Summa fritt eget kapital		-4.345.169	-3.888.016
Summa eget kapital		37.341.648	36.334.460
Långfristiga skulder	13		
Skulder till kreditinstitut		23.000.000	24.000.000
Summa långfristiga skulder		23.000.000	24.000.000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		25.376	92.132
Skatteskuld		0	260.690
Övriga skulder		31.124	53.161
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		269.080	438.270
Summa kortfristiga skulder		325.580	844.253
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		60.667.228	61.178.713
POSTER INOM LINJEN		2009-04-30	2008-04-30
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar	14	36.000.000	36.000.000
Summa ställda säkerheter		36.000.000	36.000.000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med Årsredovisningslagen samt Bokföringsnämndens allmänna råd och anvisningar.

Följande värderingsprinciper har tillämpats i årsredovisningen:

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångarna redovisas till anskaffningskostnad med avdrag för planmässiga avskrivningar baserade på en bedömning av tillgångarnas ekonomiska livslängd.

Avskrivningar enligt plan har gjorts enligt följande:

Byggnader	1 %
Markanläggning	10 %
Maskiner och inventarier	20 %

Fordringar

Fordringar är redovisade till det belopp varmed de beräknas inflyta. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Not 2 Reparationer och underhåll

	2008/09	2007/08
Byggnaden	29.933	0
VA och sanitet	0	0
El	0	0
Lås	2.252	773
Lokaler	0	0
Tak	0	0
Markytor	137.776	0
Tvättstuga	5.120	16.711
Totala reparations kostnader	175.081	17.484

K

Not 3 Driftskostnader

	2008/09	2007/08
Teknisk förvaltning	159.889	109.546
Vattenskada	0	386.145
Uppvärmning	504.654	468.157
Vatten och avlopp	93.633	95.716
El	124.390	110.279
Renhållning	86.430	75.118
Fastighetsförsäkring	44.879	42.366
Kabel-TV	11.798	13.753
Hiss	18.220	16.913
Övriga fastighetsomkostnader	26.677	30.877
Snöröjning	54.248	0
Totala driftkostnader	1.124.818	1.348.870

Not 4 Förvaltningskostnader

	2008/09	2007/08
Kameral förvaltning	90.798	84.805
Revisionsarvode	18.093	14.670
Konsultarvoden	32.295	2.892
Hysesförluster	36.306	332.794
Kostnad stämma städdag	3.152	3.413
Föreningsavgifter	11.005	4.091
Övriga förvaltningskostnader	20.646	1.817
Totala förvaltningskostnader	212.295	444.482

Not 5 Arvoden och andra ersättningar och sociala avgifter

	2008/09	2007/08
Arvoden och ersättningar uppgår till		
Styrelse	61.500	60.451
Totala löner och ersättningar	61.500	60.451
Sociala avgifter enligt lag och avtal	17.205	14.729
Totala löner, ersättningar, sociala avgifter	78.705	75.180

K

Not 6	Skatt som belastar årets resultat	2008/09	2007/08
	Ränteintäkter och ej avdragsgilla kostnader	35.960	51.363
	Räntekostnader	0	0
	Underskott från tidigare taxeringar	0	0
	Beskattningsunderlag	35.960	51.363
	Skatt 28 % 2008, 26,3 % 2009	9.457	14.380
	Justering av skatt tidigare taxering	0	0
	Total skatt	9.457	14.380

Not 7	Byggnader och mark	2009-04-30	2008-04-30
	Ingående anskaffningsvärde byggnad	40.507.884	40.507.884
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40.507.884	40.507.884
	Ingående avskrivningar enligt plan	-1.745.892	-1.340.813
	Årets avskrivning enligt plan	-405.079	-405.079
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2.150.971	-1.745.892
	Utgående planenligt restvärde byggnad	38.356.913	38.761.992
	Ingående anskaffningsvärde mark	19.913.709	19.913.709
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19.913.709	19.913.709
	Utgående planenligt restvärde byggnad & mark	58.270.622	58.675.701
	Taxeringsvärden	2009-04-30	2008-04-30
	Byggnad	31.275.000	31.275.000
	Mark	20.172.000	20.172.000
	Totala taxeringsvärden	51.447.000	51.447.000

Not 8	Markanläggning	2009-04-30	2008-04-30
	Ingående anskaffningsvärde markanläggning	204.090	204.090
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	204.090	204.090
	Ingående avskrivning enligt plan	40.818	20.409
	Årets avskrivning enligt plan	20.409	20.409
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	61.227	40.818
	Utgående planenligt restvärde markanläggning	142.863	163.272

Not 9 Maskiner och inventarier	2009-04-30	2008-04-30
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	15.648	15.648
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15.648	15.648
Ingående avskrivning enligt plan	6.259	3.130
Årets avskrivning enligt plan	<u>3.130</u>	<u>3.129</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	9.389	6.259
Utgående planenligt restvärde ,maskiner & inventarier	6.259	9.389

Not 10 Insatskapital

Hyresrätten nr. 16 har ombildats till bostadsrätt och åsatts en insats om 423.256 kronor enligt ekonomiskplan.

Not 11 Upplåtelseavgifter

Marknadsvärdet på under året sålda bostadsrätt nr. 16 översteg insatsen enligt ekonomiskplan och kostnader föreningen haft rörande försäljningen av lägenheten nr. 16 med totalt 886.744 kronor.

Not 12 Yttre reparationsfond	2009-04-30	2008-04-30
Ingående balans	449.692	325.639
Årets avsättning enligt stadgarna, bokförs efter stämman)	154.341	124.053
Bokfört värde yttre reparationsfond	604.033	449.692

Not 13 Skulder	2009-04-30	2008-04-30
Skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen	23.000.000	24.000.000
Skulder som förfaller mellan 1 och 5 år efter balansdagen	0	0
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen	0	0
Summa skulder	23.000.000	24.000.000

K

Lån	ränta	Omläggning av lån
8.000.000 kr	4,08 %	2010-06-23
8.000.000 kr	4,79 %	2009-06-25
3.000.000 kr	3,55 %	rörlig
4.000.000 kr	2,843 %	rörligt
23.000.000 kr		

Under året har föreningen amorterat 1.000.000 kronor. Den 25 juni har föreningen lagt om ett lån på 8.000.000 kronor, 1.000.000 kronor amorterades och 1.000.000 kronor löper nu med rörlig ränta, resterade 6.000.000 kronor bands på 3 år med en ränta på 3.75 %, bundet till 2012-04-24.

Not 14	Skulder för vilka säkerheter ställts	2009-04-30	2008-04-30
<i>Skulder till kreditinstitut</i>			
	Fastighetsinteckningar totalt 8 stycken	36.000.000	36.000.000
Summa skulder för vilka säkerheter ställts		36.000.000	36.000.000


Solna den 31 juli 2009



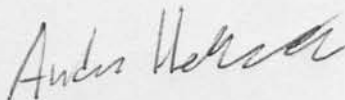
Lars Olofsson
Ordförande



Helmut Hiller



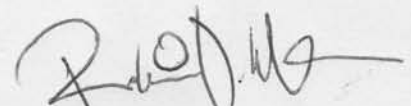
Ingrid Montes Estebán



Anders Helgeström



Ingegerd Theorén



Robin Dohlk

Min revisionsberättelse har lämnats den 17/8 2009



Lena Gimle
Vald revisor

Gimle Revision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Ekstaven

Org.nr. 769608-9171

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Ekstaven för år 2008-05-01 -- 2009-04-30.

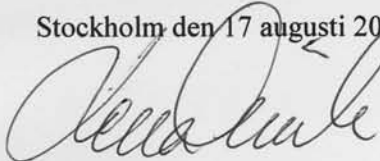
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättande av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

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 den 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 ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna. 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, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 17 augusti 2009



Lena Gimle
Auktoriserad revisor