

# BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN EKSTAVEN

Org nr 769608-9171

---

## ÅRSREDOVISNING

---

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen EKSTAVEN får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009-05-01 - 2010-04-30.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

På ordinarie föreningsstämma 2009-08-28 valdes följande styrelse:

|           |                   |             |
|-----------|-------------------|-------------|
| Ordinarie | Susanna Lindström | ordförande  |
|           | Karin Bondesson   | sekreterare |
|           | Hafida El Abed    | ledamot     |
|           | Anders Helgeström | ledamot     |
|           | Helmut Hiller     | ledamot     |
|           | Lars Olofsson     | ledamot     |
|           | Angelica Törnlin  | 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 tre lägenheter ombildats till bostadsrätter. 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: 4.400m<sup>2</sup>      Total lokalyta: 540m<sup>2</sup>

*Handwritten signatures and initials:*  
\* Sm R  
Ker

| <b>Taxeringsvärden</b> | <b>2010-04-30</b>        | <b>2009-04-30</b> |
|------------------------|--------------------------|-------------------|
| Markvärde              | 20.172.000               | 20.172.000        |
| Byggnadsvärde          | <u>31.275.000</u>        | <u>31.275.000</u> |
| <b>TOTALT</b>          | <b>Kronor 51.447.000</b> | <b>51.447.000</b> |

### 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 403.436 (föregående år 175.081) kronor. Följande kostnadsposter kan utläsas, Reparation i tvättstuga 14.320 kronor, Reparation av lokal 309.184 kronor, reparation av byggnad 56.125 kronor, reparationer av el 18.264 kronor och reparationer av va.& sanitet , 5.543 kronor.

### Årsavgifter

Styrelsen föreslår en höjning av avgifterna med 10 % från den 1 juli 2010.

### Förslag till resultatbehandling

Till föreningsstämmans disposition står följande medel:  
från föregående år balanserat resultat  
årets resultat

-4.345.170 Kronor  
-561.834 Kronor  
**-4.907.004 Kronor**

Styrelsen föreslår att

Stadgeenlig avsättning till konto för yttre underhåll  
Upplösning av yttre underhållsfond  
i ny räkning balanseras

154.341 Kronor  
-154.341 Kronor  
-4.907.004 Kronor  
**-4.907.004 Kronor**

st  
for  
AK  
me

| <b>RESULTATRÄKNINGAR</b>                 | <b>Not</b> | <b>2009-05-01<br/>2010-04-30</b> | <b>2008-05-01<br/>2009-04-30</b> |
|------------------------------------------|------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter mm</b>             |            |                                  |                                  |
| Årsavgifter                              |            | 2.155.838                        | 2.019.211                        |
| Hysesintäkter bostäder                   |            | 247.504                          | 363.603                          |
| Hysesintäkter lokaler & garage           |            | 461.421                          | 500.805                          |
| Övriga rörelseintäkter                   |            | <u>4.692</u>                     | <u>6.463</u>                     |
| <b>Summa intäkter mm</b>                 |            | <b>2.869.455</b>                 | <b>2.890.081</b>                 |
| <b>Fastighetskostnader</b>               |            |                                  |                                  |
| Reparationer och underhåll               | 2          | -403.436                         | -175.081                         |
| Drift                                    | 3          | -1.445.969                       | -1.124.818                       |
| Förvaltningskostnader                    | 4          | -210.110                         | -212.295                         |
| Personalkostnader                        | 5          | -78.300                          | -78.705                          |
| Fastighetsskatt                          |            | -117.872                         | -138.913                         |
| Avskrivningar                            | 1, 7,8     | <u>-428.617</u>                  | <u>-428.618</u>                  |
| <b>Summa rörelsens kostnader</b>         |            | <b>2.684.304</b>                 | <b>-2.158.430</b>                |
| <b>Rörelseresultat</b>                   |            | <b>185.151</b>                   | <b>731.651</b>                   |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>  |            |                                  |                                  |
| Ränteintäkter och liknande poster        |            | 1.685                            | 31.780                           |
| Räntekostnader och liknande poster       |            | -745.123                         | -1.051.296                       |
| Övriga finansiella kostnader             |            | <u>-3.665</u>                    | <u>-5.490</u>                    |
|                                          |            | <b>-747.103</b>                  | <b>-1.025.006</b>                |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b> |            | <b>-561.952</b>                  | <b>-293.355</b>                  |
| Skatt som belastar årets resultat        | 6          | <u>118</u>                       | <u>-9.457</u>                    |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                    |            | <b>-561.834</b>                  | <b>-302.812</b>                  |

d  
 2m  
 Jo  
 AK  
 Res

**BALANSRÄKNINGAR**

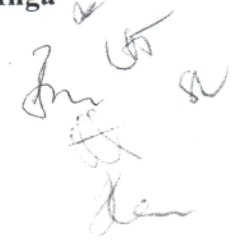
|                                                 | Not | 2010-04-30        | 2009-04-30        |
|-------------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                               |     |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                    |     |                   |                   |
| <i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>  |     |                   |                   |
| Byggnader och mark                              | 7   | 57.865.543        | 58.270.622        |
| Markanläggning                                  | 8   | 122.454           | 142.863           |
| Maskiner och inventarier                        | 9   | 3.130             | 6.259             |
|                                                 |     | <b>57.991.127</b> | <b>58.419.744</b> |
| <i><b>Finansiella anläggningstillgångar</b></i> |     |                   |                   |
| Fordringar lägenhetsinnehavare, dörrar & lås    |     | 325.359           | 367.671           |
|                                                 |     | <b>325.359</b>    | <b>367.671</b>    |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>              |     | <b>58.316.486</b> | <b>58.787.415</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                    |     |                   |                   |
| <i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>           |     |                   |                   |
| Hyses-, avgifts- och kundfordringar             |     | 175               | 0                 |
| Övriga fordringar                               |     | 256.513           | 105.576           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter    |     | 44.478            | 49.546            |
|                                                 |     | <b>301.166</b>    | <b>155.122</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                           |     | <b>6.774.054</b>  | <b>1.724.691</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>              |     | <b>7.075.220</b>  | <b>1.879.813</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                         |     | <b>65.391.706</b> | <b>60.667.228</b> |

x  
 Im  
 Jo  
 All a  
 Kce



**BALANSRÄKNINGAR**

|                                              | Not | 2010-04-30        | 2009-04-30        |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>              |     |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |     |                   |                   |
| <i><b>Bundet eget kapital</b></i>            |     |                   |                   |
| Insatser                                     | 10  | 41.603.415        | 39.159.296        |
| Upplåtelseavgifter                           | 11  | 5.640.119         | 1.923.488         |
| Yttre reparationsfond                        | 12  | 604.033           | 604.033           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>47.847.567</b> | <b>41.686.817</b> |
| <i><b>Ansamlad förlust</b></i>               |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |     | -4.345.170        | -4.042.357        |
| Årets resultat                               |     | -561.834          | -302.812          |
| <b>Summa ansamlad förlust</b>                |     | <b>-4.907.004</b> | <b>-4.345.169</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <b>42.940.563</b> | <b>37.341.648</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 13  | 22.000.000        | 23.000.000        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>22.000.000</b> | <b>23.000.000</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Leverantörsskulder                           |     | 119.707           | 25.376            |
| Skatteskuld                                  |     | 0                 | 0                 |
| Övriga skulder                               |     | 4.950             | 31.124            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |     | 326.486           | 269.080           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>451.143</b>    | <b>325.580</b>    |
| <b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>        |     | <b>65.391.706</b> | <b>60.667.228</b> |
| <b>POSTER INOM LINJEN</b>                    |     |                   |                   |
| <b>Ställda säkerheter</b>                    |     |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar                       | 14  | 36.000.000        | 36.000.000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>              |     | <b>36.000.000</b> | <b>36.000.000</b> |
| <b>Ansvarsförbindelser</b>                   |     | <b>Inga</b>       | <b>Inga</b>       |

## 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

|                                     | 2009/10        | 2008/09        |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Byggnaden                           | 56.125         | 29.933         |
| VA och sanitet                      | 5.543          | 0              |
| El                                  | 18.264         | 0              |
| Lås                                 | 0              | 2.252          |
| Lokaler                             | 309.184        | 0              |
| Markytor                            | 0              | 137.776        |
| Tvättstuga                          | 14.320         | 5.120          |
| <b>Totala reparations kostnader</b> | <b>403.436</b> | <b>175.081</b> |

Im to  
ff sl  
Ker 42

**Not 3 Driftskostnader**

|                              | 2009/10          | 2008/09          |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Teknisk förvaltning          | 294.220          | 159.889          |
| Vattenskada                  | 28.891           | 0                |
| Uppvärmning                  | 569.635          | 504.654          |
| Vatten och avlopp            | 99.003           | 93.633           |
| El                           | 139.708          | 124.390          |
| Renhållning                  | 93.291           | 86.430           |
| Fastighetsförsäkring         | 45.448           | 44.879           |
| Kabel-TV                     | 14.324           | 11.798           |
| Hiss                         | 74.922           | 18.220           |
| Övriga fastighetsomkostnader | 21.717           | 26.677           |
| Snöröjning                   | 64.810           | 54.248           |
| <b>Totala driftkostnader</b> | <b>1.445.969</b> | <b>1.124.818</b> |

**Not 4 Förvaltningskostnader**

|                                     | 2009/10        | 2008/09        |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Kameral förvaltning                 | 91.167         | 90.798         |
| Revisionsarvode                     | 16.137         | 18.093         |
| Konsultarvoden                      | 61.018         | 32.295         |
| Hysesförluster                      | 0              | 36.306         |
| Kostnad stämma städdag              | 7.099          | 3.152          |
| Kostnader styrelsen                 | 14.928         | 0              |
| Föreningsavgifter                   | 10.649         | 11.005         |
| Övriga förvaltningskostnader        | 9.112          | 20.646         |
| <b>Totala förvaltningskostnader</b> | <b>210.110</b> | <b>212.295</b> |

**Not 5 Arvoden och andra ersättningar och sociala avgifter**

|                                                     | 2009/10       | 2008/09       |
|-----------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Arvoden och ersättningar uppgår till</b>         |               |               |
| Styrelse                                            | 61.500        | 61.500        |
| <b>Totala löner och ersättningar</b>                | <b>61.500</b> | <b>61.500</b> |
| Sociala avgifter enligt lag och avtal               | 16.800        | 17.205        |
| <b>Totala löner, ersättningar, sociala avgifter</b> | <b>78.300</b> | <b>78.705</b> |

APR  
 x AS  
 fm a  
 He

| Not 6 | Skatt som belastar årets resultat           | 2009/10      | 2008/09       |
|-------|---------------------------------------------|--------------|---------------|
|       | Ränteintäkter och ej avdragsgilla kostnader | 1.686        | 35.960        |
|       | Underskott från tidigare taxeringar         | 0            | 0             |
|       | <b>Beskattningsunderlag</b>                 | <b>1.680</b> | <b>35.960</b> |
|       | <b>Skatt 26,3%</b>                          | <b>441</b>   | <b>9.457</b>  |
|       | <b>Justering fg. års skatt</b>              | <b>-559</b>  | <b>0</b>      |
|       | <b>Total skatt</b>                          | <b>-118</b>  | <b>9.457</b>  |

| Not 7 | Byggnader och mark                                      | 2010-04-30        | 2009-04-30        |
|-------|---------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|       | Ingående anskaffningsvärde byggnad                      | 40.507.884        | 40.507.884        |
|       | <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>         | <b>40.507.884</b> | <b>40.507.884</b> |
|       | Ingående avskrivningar enligt plan                      | -2.150.971        | -1.745.892        |
|       | Årets avskrivning enligt plan                           | -405.079          | -405.079          |
|       | <b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>  | <b>-2.556.050</b> | <b>-2.150.971</b> |
|       | <b>Utgående planenligt restvärde byggnad</b>            | <b>37.951.834</b> | <b>38.356.913</b> |
|       | Ingående anskaffningsvärde mark                         | 19.913.709        | 19.913.709        |
|       | <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>         | <b>19.913.709</b> | <b>19.913.709</b> |
|       | <b>Utgående planenligt restvärde byggnad &amp; mark</b> | <b>57.865.543</b> | <b>58.270.622</b> |
|       | <b>Taxeringsvärden</b>                                  | <b>2010-04-30</b> | <b>2009-04-30</b> |
|       | Byggnad                                                 | 31.275.000        | 31.275.000        |
|       | Mark                                                    | 20.172.000        | 20.172.000        |
|       | <b>Totala taxeringsvärden</b>                           | <b>51.447.000</b> | <b>51.447.000</b> |

| Not 8 | Markanläggning                                         | 2010-04-30     | 2009-04-30     |
|-------|--------------------------------------------------------|----------------|----------------|
|       | Ingående anskaffningsvärde markanläggning              | 204.090        | 204.090        |
|       | <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>        | <b>204.090</b> | <b>204.090</b> |
|       | Ingående avskrivning enligt plan                       | -61.227        | -40.818        |
|       | Årets avskrivning enligt plan                          | -20.409        | -20.409        |
|       | <b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b> | <b>-81.636</b> | <b>-61.227</b> |
|       | <b>Utgående planenligt restvärde markanläggning</b>    | <b>122.454</b> | <b>142.863</b> |

AK  
 25  
 20  
 20  
 20



| <b>Not 9 Maskiner och inventarier</b>                            | <b>2010-04-30</b> | <b>2009-04-30</b> |
|------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde markanläggning                        | 15.648            | 15.648            |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>                  | <b>15.648</b>     | <b>15.648</b>     |
| Ingående avskrivning enligt plan                                 | -9.389            | -6.259            |
| Årets avskrivning enligt plan                                    | -3.129            | -3.130            |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>           | <b>-12.518</b>    | <b>-9.389</b>     |
| <b>Utgående planenligt restvärde ,maskiner &amp; inventarier</b> | <b>3.130</b>      | <b>6.259</b>      |

**Not 10 Insatskapital**

Hyresrätterna nr. 23,28 och 34 har ombildats till bostadsrätt och åsatts en insats tillsammans om 2.444.119 kronor enligt ekonomiskplan.

**Not 11 Upplåtelseavgifter**

Marknadsvärdet på under året sålda bostadsrätter nr. 23, 28 och 34 översteg insatsen enligt ekonomiskplan och kostnader 3.716.631 kronor.

| <b>Not 12 Yttre reparationsfond</b>                       | <b>2010-04-30</b> | <b>2009-04-30</b> |
|-----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående balans                                           | 604.033           | 449.692           |
| Årets avsättning enligt stadgarna (bokförs efter stämman) | 0                 | 154.341           |
| <b>Bokfört värde yttre reparationsfond</b>                | <b>604.033</b>    | <b>604.033</b>    |

| <b>Not 13 Skulder</b>                                     | <b>2010-04-30</b> | <b>2009-04-30</b> |
|-----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen    | 22.000.000        | 23.000.000        |
| Skulder som förfaller mellan 1 och 5 år efter balansdagen | 0                 | 0                 |
| Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen        | 0                 | 0                 |
| <b>Summa skulder</b>                                      | <b>22.000.000</b> | <b>23.000.000</b> |

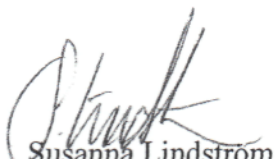
x Ak  
 Jm  
 Jm  
 He

| Lån                  | ränta  | Omläggning av lån |
|----------------------|--------|-------------------|
| 8.000.000 kr         | 4,79 % | 2010-06-23        |
| 6.000.000 kr         | 3,75 % | 2012-04-24        |
| <u>8.000.000 kr</u>  | 1,42 % | rörlig            |
| <b>22.000.000 kr</b> |        |                   |

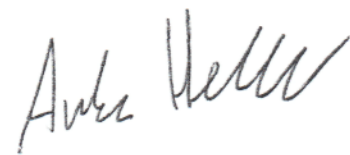
I samband med att lånet på 8.000.000 kr ska läggas om i juni 2010, kommer föreningen att amortera av 4.000.000 kr och resterande 4.000.000 kr kommer att löpa med rörlig ränta ca. 1,2 %.

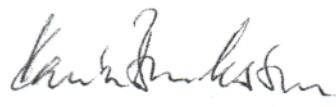
| Not 14                                            | Skulder för vilka säkerheter ställts    | 2010-04-30        | 2009-04-30        |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <i>Skulder till kreditinstitut</i>                |                                         |                   |                   |
|                                                   | Fastighetsinteckningar totalt 8 stycken | 36.000.000        | 36.000.000        |
| <b>Summa skulder för vilka säkerheter ställts</b> |                                         | <b>36.000.000</b> | <b>36.000.000</b> |

Solna den 26 juli 2010

  
Susanna Lindström  
Ordförande

  
Helmut Hiller

  
Anders Helgeström

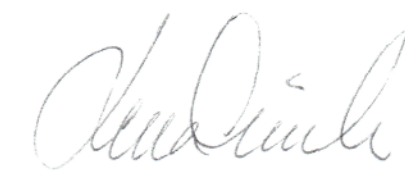
  
Karin Bondesson

  
Angelica Törnlin

  
Hafida El Abed

  
Lars Olofsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 10 augusti 2010

  
Lena Gimle  
Vald revisor



**REVISIONSBERÄTTELSE**

**Till föreningsstämman i Brf Ekstaven**

**Org.nr. 769608-9171**

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Ekstaven för år 2009-05-01 -- 2010-04-30.

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 ersättningsskyldig 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 10 augusti 2010



Lena Gimle

Auktoriserad revisor