

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN EKSTAVEN

Org nr 769608-9171

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen EKSTAVEN får härmed avge årsredovisning för det till åtta månader förkortade räkenskapsåret 2010-05-01 - 2010-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

På ordinarie föreningsstämma 2010-08-26 valdes följande styrelse:

Ordinarie	Susanna Lindström	ordförande
	Karin Bondesson	sekreterare
	Anders Helgeström	ledamot
	Helmut Hiller	ledamot
	Lars Olofsson	ledamot
	Angelica Törnlind	ledamot
	Hamenita Vikström	ledamot

Suppleanter	Agneta Udin Angeklint
	Daniel Olemyr

Revisorer

Ordinarie	Lena Gimle
-----------	------------

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Ekstaven 17 bebyggdes 1965. På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 59 lägenheter, varav 4 lägenheter upplåtes med hyresrätt och 55 lägenheter upplåtes med 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

[Handwritten signatures]

Taxeringsvärden	2010-12-31	2010-04-30
Markvärde	22.496.000	20.172.000
Byggnadsvärde	<u>36.730.000</u>	<u>31.275.000</u>
TOTALT	Kronor 59.226.000	51.447.000

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden. Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Sörskogen Konsult AB och den tekniska förvaltningen har skötts av Valvet Förvaltning.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Föreningen har antagit nya stadgar under året och ändrat från brutet räkenskapsår till kalenderår. Detta bokslut avser därför endast 8 månader. Inga större underhåll/repARATIONER har utförts under denna period. OVK-besiktning har utförts och efter justering i vissa lägenheter blev A-porten godkänd. Ventilationsarbeten i B-porten beräknas vara klara under våren. Ett urval fönster har besiktigats av extern konsult för att få fram ett underlag för framtida renovering/byte av fönster. Avtalet med vår tekniska förvaltare Valvet har omförhandlats vilket kommer att innebära lägre fasta kostnader framöver. Arbetet med föreningens hemsida fortgår.

Kommande underhåll/renoveringar

Styrelsen har tagit beslut om samt upphandlat och beställt renovering av hissar som innebär att de också kommer att svara mot dagens säkerhetskrav. Extern konsult kommer att vara projektledare och arbetet avser utföras under hösten 2011. Beslut har även fattats om spolning och filmning av stammar vilket kommer att utföras under v12-13. Filmningen avser utgöra underlag för att bedöma behov av stamrenovering/stambyte. Arbetet med att ta fram en långsiktig underhållsplan pågår och beräknas vara klart under första halvåret 2011.

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Fastighetsförsäkringen för SBC medlemmar.

Reparationer under året

Löpande underhållskostnader har under året uppgått till totalt 146.414 (föregående år 403.436) kronor. Följande kostnadsposter kan utläsas, ventilation, 117.178 kronor, renovering av en hyreslägenhet, 24.933 kronor, reparation av byggnad, 3.594 kronor och reparationer av lås, 709 kronor.

Årsavgifter

Styrelsen föreslår oförändrade månadsavgifter.

[Handwritten signatures]

Flerårsjämförelse	2010	09/10	08/09	07/08
	8 mån.			
Nettoomsättning	2.067.469	2.869.455	2.890.081	3.063.903
Res. efter finansiella poster	236.969	-561.952	-293.356	-335.387
Balansomslutning	61.632.453	65.391.706	60.667.228	61.178.713
Soliditet (%)	70%	66%	62%	59%

Förslag till resultatbehandling

Till föreningsstämmans disposition står följande medel:

från föregående år balanserat resultat
årets resultat

-4.907.003 Kronor

235.615 Kronor

-4.671.388 Kronor

Styrelsen föreslår att

Stadgeenlig avsättning till konto för yttre underhåll

177.678 Kronor

Upplösning av yttre underhållsfond

-177.678 Kronor

i ny räkning balanseras



-4.671.388 Kronor

-4.671.388 Kronor

de
de

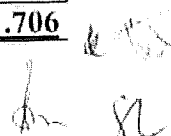
All

RESULTATRÄKNINGAR	Not	2010-05-01	2009-05-01
		2010-12-31 8 månader	2010-04-30 12 månader
Rörelsens intäkter mm			
Årsavgifter		1.631.673	2.155.838
Hysesintäkter bostäder		148.336	247.504
Hysesintäkter lokaler & garage		246.628	461.421
Övriga rörelseintäkter		<u>40.832</u>	<u>4.692</u>
Summa intäkter mm		2.067.469	2.869.455
Fastighetskostnader			
Reparationer och underhåll	2	-146.414	-403.436
Drift	3	-835.514	-1.445.969
Förvaltningskostnader	4	-149.390	-210.110
Personalkostnader	5	-82.422	-78.300
Fastighetsskatt		2.269	-117.872
Avskrivningar	1, 7, 8	<u>-287.430</u>	<u>-428.617</u>
Summa rörelsens kostnader		1.498.901	2.684.304
Rörelseresultat		568.568	185.151
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster		5.241	1.685
Räntekostnader och liknande poster		-335.234	-745.123
Övriga finansiella kostnader		<u>-1.606</u>	<u>-3.665</u>
		-331.599	-747.103
Resultat efter finansiella poster		236.969	-561.952
Skatt som belastar årets resultat	6	<u>-1.354</u>	<u>118</u>
ÅRETS RESULTAT		235.615	-561.834



 All

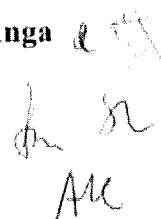
BALANSRÄKNINGAR

	Not	2010-12-31	2010-04-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	57.595.490	57.865.543
Markanläggning	8	108.848	122.454
Maskiner och inventarier	9	<u>4.165</u>	<u>3.130</u>
		57.708.503	57.991.127
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar lägenhetsinnehavare, dörrar & lås		<u>297.471</u>	<u>325.359</u>
		297.471	325.359
Summa anläggningstillgångar		58.005.974	58.316.486
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		0	175
Övriga fordringar		218.577	256.513
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>54.230</u>	<u>44.478</u>
		272.807	301.166
Kassa och bank		3.353.672	6.774.054
Summa omsättningstillgångar		3.627.833	7.075.220
SUMMA TILLGÅNGAR		61.632.453	65.391.706


 SL
 All

BALANSRÄKNINGAR

	Not	2010-12-31	2010-04-30
SKULDER OCH EGET KAPITAL			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		41.603.415	41.603.415
Upplåtelseavgifter		5.640.119	5.640.119
Yttre reparationsfond	10	604.033	604.033
Summa bundet eget kapital		47.847.567	47.847.567
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-4.907.003	-4.345.170
Årets resultat		235.615	-561.834
Summa ansamlad förlust		-4.671.388	-4.907.004
Summa eget kapital		43.176.179	42.940.563
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	18.000.000	22.000.000
Fond		200	0
Summa långfristiga skulder		18.000.200	22.000.000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		46.686	119.707
Övriga skulder		11.535	4.950
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		397.853	326.486
Summa kortfristiga skulder		456.074	451.143
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		61.632.453	65.391.706
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar	12	36.000.000	36.000.000
Summa ställda säkerheter		36.000.000	36.000.000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga



 Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med Årsredovisningslagen samt Bokföringsnämndens allmänna råd och anvisningar. BFNAR 2008:1 har inte tillämpats.

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.

Intäkter

Intäkter har upptagits till verkligt värde av vad som erhållits eller vad som kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Not 2 Reparationer och underhåll

	2010 (8 mån.)	2009/10 (12 mån.)
Byggnaden	3.594	56.125
VA och sanitet	0	5.543
El	0	18.264
Lås	709	0
Lokaler	0	309.184
Tvättstuga	0	14.320
Ventilation	117.178	0
Renovering HR	24.933	0
Totala reparations kostnader	146.414	403.436

Handwritten notes:
 SL
 AU

Not 3 Driftskostnader

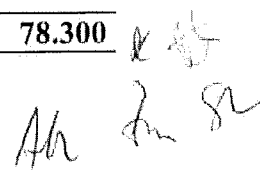
	2010	2009/10
	(8 mån.)	
Teknisk förvaltning	114.362	294.220
Vattenskada	-1.340	28.891
Uppvärmning	331.018	569.635
Vatten och avlopp	64.704	99.003
El	117.020	139.708
Renhållning	48.691	93.291
Fastighetsförsäkring	30.636	45.448
Kabel-TV	9.878	14.324
Hiss	43.840	74.922
Övriga fastighetsomkostnader	12.637	21.717
Snöröjning	64.068	64.810
Totala driftkostnader	835.514	1.445.969

Not 4 Förvaltningskostnader

	2010	2009/10
	(8 mån.)	
Kameral förvaltning	59.116	91.167
Revisionsarvode	16.870	16.137
Konsultarvoden	61.364	61.018
Kostnad stämma städdag	9.436	7.099
Kostnader styrelsen	0	14.928
Föreningsavgifter	0	10.649
Övriga förvaltningskostnader	2.604	9.112
Totala förvaltningskostnader	149.390	210.110

Not 5 Arvoden och andra ersättningar och sociala avgifter

	2010	2009/10
Arvoden och ersättningar uppgår till		
Styrelse	64.197	61.500
Totala löner och ersättningar	64.197	61.500
Sociala avgifter enligt lag och avtal	18.225	16.800
Totala löner, ersättningar, sociala avgifter	82.422	78.300



 AH In SE

Not 6	Skatt som belastar årets resultat	2009/10	2009/10
	Ränteintäkter och ej avdragsgilla kostnader	5.159	1.686
	Underskott från tidigare taxeringar	0	0
	Beskattningsunderlag	5.150	1.680
	Skatt 26,3%	1.354	441
	Justering fg. års skatt	0	-559
	Total skatt	1.354	-118

Not 7	Byggnader och mark	2010-12-31	2010-04-30
	Ingående anskaffningsvärde byggnad	40.507.884	40.507.884
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40.507.884	40.507.884
	Ingående avskrivningar enligt plan	-2.556.050	-2.150.971
	Årets avskrivning enligt plan, 8 månader	<u>-270.053</u>	<u>-405.079</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2.826.103	-2.556.050
	Utgående planenligt restvärde byggnad	37.681.781	37.951.834

	Ingående anskaffningsvärde mark	19.913.709	19.913.709
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19.913.709	19.913.709
	Utgående planenligt restvärde byggnad & mark	57.595.490	57.865.543

Taxeringsvärden	2010-12-31	2010-04-30
Byggnad	36.730.000	31.275.000
Mark	22.496.000	20.172.000
Totala taxeringsvärden	59.226.000	51.447.000




Not 8	Markanläggning	2010-12--31	2010-04-30
	Ingående anskaffningsvärde markanläggning	204.090	204.090
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	204.090	204.090
	Ingående avskrivning enligt plan	-81.636	-61.227
	Årets avskrivning enligt plan, 8 månader	<u>-13.606</u>	<u>-20.409</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-95.242	-81.636
	Utgående planenligt restvärde markanläggning	108.848	122.454

AK
 2010-12-31
 2010-04-30

Not 9 Maskiner och inventarier	2010-12-31	2010-04-30
Ingående anskaffningsvärde	15.648	15.648
Årets anskaffning, en kopiator	4.806	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20.454	15.648
Ingående avskrivning enligt plan	-12.518	-9.389
Årets avskrivning enligt plan, 8 månader	<u>-3.771</u>	<u>-3.129</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-16.289	-12.518
Utgående planenligt restvärde ,maskiner & inventarier	4.165	3.130

Not 10 Yttre reparationsfond	2010-12-31	2010-04-30
Ingående balans	604.033	604.033
Årets avsättning enligt stadgarna	154.341	0
Årets upplösning enligt beslut	-154.341	0
Bokfört värde yttre reparationsfond	604.033	604.033

Not 11 Skulder	2010-12.31	2010-04-30
Skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen	18.000.000	22.000.000
Skulder som förfaller mellan 1 och 5 år efter balansdagen	0	0
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen	0	0
Summa skulder	18.000.000	22.000.000

Lån	ränta	Omläggning av lån
6.000.000 kr	3.75 %	2012-04-24
8.000.000 kr	2.14 %	rörlig
4.000.000 kr	1.682%	rörlig
18.000.000 kr		

I februari 2011 är den rörliga räntan 2,89 % och 2,43%.


Not 12	Skulder för vilka säkerheter ställts	2010-12-31	2010-04-30
<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 28 februari 2011

*cks
AKK*


Susanna Lindström
Ordförande

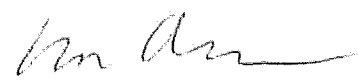

Helmut Hiller


Anders Helgeström



Karin Bondesson


Angelica Törnlin


Hamenita Vikström


Lars Olofsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 21 mars 2011


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 det förkortade räkenskapsåret 2010-05-01 -- 2010-12-31.

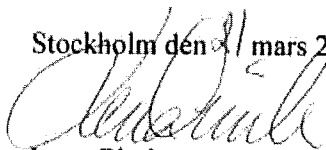
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

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 31 mars 2011



Lena Gimle
Auktoriserad revisor

Brf Ekstaven solna	RESULTAT 2010-12-31 8 månader	BUDGET 2010-2011	BUDGET 2011
Arsavgifter	1 631 673	2 504 423	2 504 428
Hysesintäkter bostäder	148 336	222 504	231 845
Hysesintäkter lokaler	207 028	303 382	248 186
Hysesintäkter p-platser	39 600	51 000	67 200
Övriga intäkter	40 832	5 000	5 000
RÖRELSENS INTÄKTER	2 067 469	3 086 309	3 056 659
Arvoden, styrelse mm	64 197	62 000	65 000
Sociala avgifter	18 225	18 000	20 000
Kameral förvaltning	59 116	91 200	91 200
Städning	0	0	73 350
Städning & teknisk rondring	48 773	80 000	45 236
Teknisk förvaltning	65 589	200 000	100 000
Konsultarvoden	78 234	150 000	100 000
Kostnader styrelse,stämma,städdag	9 436	10 000	10 000
Administration övrigt	939	2 000	2 000
Vatten och avlopp	64 704	102 000	102 000
Uppvärmning	331 018	586 000	586 000
Elavgifter	117 020	140 000	170 000
Renhållning	48 691	80 000	80 000
Vattenskada	-1 340	0	0
Reparation/underhåll löpande	146 414	600 000	400 000
Snöröjning	64 068	50 000	80 000
Försäkringar	30 636	47 000	50 000
Hiss	43 840	10 000	20 000
Föreningskostnader	0	7 000	6 000
Övriga driftskostnader	14 302	25 000	25 000
Fastighetsskatt	-2 269	117 518	115 603
Kabel-TV	9 878	14 400	14 028
RÖRELSENS KOSTNADER	1 211 471	2 392 118	2 155 417
RÖRELSENS RESULTAT	855 998	694 191	901 242
Avskrivningar	287 430	508 618	441 000
Ränteintäkter	-5 241	-1 000	-1 000
Räntekostnader fastighetslån	335 234	560 000	609 000
Övriga finansiella kostnader	1 606	5 000	5 000
ÖVRIGA INTÄKTER & KOSTNADER	619 029	1 072 618	1 054 000
ÅRETS RESULTAT FÖRE SKATT	236 969	-378 427	-152 758
SKATT	1 354	263	263
ÅRETS RESULTAT	235 615	-378 690	-153 021

Hissarna ska renoveras. Förbättringen beräknas kosta 971.000 kr. De nya hissarna kommer att skrivas av ihop med huset, 1 % per år.

Föreningens stora lokal är ej uthyrd, när den hyrs ut så förbättras resultatet.

Den lokalen ger en hyresinkomst till föreningen på ca. 330.000 kr per år. I budgeten

beräknar vi att den rörliga räntan kommer att vara 3,2 %, 1 februari är den 2,43 % och 2,89%.

Närprofil har sagt upp sitt hyresavtal per 30/9-11, ett kvartals hyra är borträknat i budgeten.