

BRF EKSTAVEN
Org.nr. 769608-9171

ÅRSREDOVISNING
FÖR

RÄKENSKAPSÅRET 2011-01-01 - 2011-12-31

<u>Innehåll</u>	<u>Sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2011.

På föreningsstämman valdes följande styrelse:

Ordinarie

Susanna Lindström	Ordförande
Karin Bondesson	Sekreterare
Ala Shaker	Kassör
Helmut Hiller	Ledamot
Fredrik Nystrand	Ledamot

Suppleanter: Agneta Udin Angeklint
Hamenita Vikström
Angélica Törnind

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 2 st lokaler och 18 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

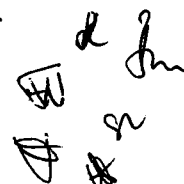
13 st.	1 rum och kök		
14 st.	2 rum och kök		
18 st.	3 rum och kök		
13 st.	4 rum och kök		
1 st.	6 rum och kök	Total Bostadsyta: 4400 m ²	Total Lokalyta: 540 m ²

Fastighetsförvaltning:

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden. Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Sörskogen Konsult AB fram till sista september, och därefter av Binette Consulting AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av Valvet förvaltning.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret:

Båda hissarna har bytts ut under 2011 för att svara mot dagens säkerhetskrav och EU-regler. Stammarna har spolats och filmats. Enligt extern part behöver stammarna renoveras/bytas inom snar framtid. Styrelsen har anlitat en ny ekonomisk förvaltare till en lägre kostnad (ca 30.000) än den tidigare. Teknisk förvaltare har också bytts ut för att få bättre service och lägre kostnader. Teknisk förvaltning sköts från och med 2012 av Driftia. De två stora lokalerna, varav den ena länge stått tom och den andra fram till 1/7 varit utlyrd till Närprofil, hyrs nu ut till förskolan Imagination International Pre-School. Styrelsen har bytt elleverantör från Vattenfall till Telge Energi och beräknar att vi kommer att spara ca 50.000 kr i elkostnad. Vi har även tecknat ett separat avtal för snöskottning med ABC Fasadvård, i syfte att minska föreningens kostnader.



Kommande underhåll/renoveringar :

Styrelsen har tagit beslut att anlita ÅF för projektering inför kommande stambyte. Projekteringen beräknas vara klar under första halvåret 2012. Styrelsen kommer att kalla till en extrastämma när förarbetet är klart.

Fönsterrenovering/byten är en högprioriterad fråga detta år.

Styrelsen har inlett förberedande arbete med syfte att förändra sophanteringen, eventuellt med införande av kompostering.

Årsavgifter:

Resultat och ställning (tkr)	2011	8 mån 2010	2009/2010	2008/2009
Rörelsens intäkter	3 224 318	2 067 469	2 869 455	2 890 081
Res. efter finansiella poster	-178 351	236 969	-561 952	-293 356
Balansomslutning	61 848 733	61 632 453	65 391 706	60 667 228
Soliditet	70%	70%	66%	62%

Förslag till disposition beträffande resultat

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Årets resultat	-178 351
Balanserat resultat	-4 671 388
Reservering yttre fond	-177 678
Anspråktagande av underhållsfond	<u>177 678</u>
	-4 849 739

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	110101-111231	100501-101231 8 mån
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1	3 224 318	2 067 469
		3 224 318	2 067 469
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2	-2 315 148	-1 129 049
Personalkostnader	2	-53 033	-82 422
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3,4,5	-441 253	-287 430
Rörelseresultat före finansiella poster		414 884	568 568
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster		45 970	5 241
Räntekostnader och liknande poster		-639 205	-336 840
Resultat efter finansiella poster		-178 351	236 969
Statlig inkomstskatt		0	-1 354
Årets resultat		-178 351	235 615

Handwritten notes and signatures:
✓
d
W a
✓

Balansräkning

Belopp i kr	Not	20111231	20101231
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	58 346 194	57 595 490
Markanläggning	4	88 439	108 848
Maskiner och inventarier	5	74	4 165
Summa		58 434 707	57 708 503
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar lägenhetsinnehavare, dörrar & lås		248 472	297 471
Summa anläggningstillgångar		58 683 179	58 005 974
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		44 294	0
Övriga fordringar		295 508	218 577
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		18 137	54 230
Summa		357 939	272 807
Kassa och bank		2 707 863	3 353 672
Summa omsättningstillgångar			
SUMMA TILLGÅNGAR		61 748 981	61 632 453

Handwritten signature and initials:
A W a A

Balansräkning

Belopp i kr	Not	20111231	20101231
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		41 603 415	41 603 415
Upplåtelseavgifter		5 640 119	5 640 119
Fond för yttre underhåll		604 033	604 033
		47 847 567	47 847 567
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 671 388	-4 907 003
Årets resultat		-178 351	235 615
		-4 849 739	-4 671 388
Summa eget kapital		42 997 828	43 176 179
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	18 000 000	18 000 000
Fond		9 600	200
		18 009 600	18 000 200
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		166 735	46 686
Övriga skulder		99 920	11 535
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		474 898	397 853
		741 553	456 074
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		61 748 981	61 632 453

Handwritten signatures and initials:
A, Z, W, S, B

BRF EKSTAVEN
Org nr 769608-9171

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Belopp i kr	20111231	20101231
STÄLLDA SÄKERHETER		
För egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	36 000 000	36 000 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Handwritten notes:
d
m
A
sc
H

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4). BFNAR 2008:1 tillämpas inte.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Värderingsprinciper m m

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

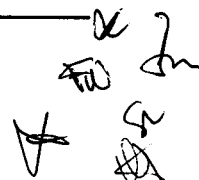
Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd. Följande avskrivningsprocent har tillämpats.

Byggnader	1,00%
Markanläggning	10,00%
Inventarier	20,00%



Not 1 Nettoomsättning

	110101-111231	100501-101231
Årsavgifter	2 567 064	1 631 673
Hysesintäkter, Bostäder	227 566	148 336
Hysesintäkter, Lokaler & Garage	407 332	246 628
Övriga rörelseintäkter	22 356	40 832
	3 224 318	2 067 469

Not 2 Driftkostnader

	110101-111231	100501-101231
Fastighetsel	164 689	117 020
Fjärrvärme	580 176	331 018
Vatten och avlopp	130 371	64 704
Fastighetskatt	113 603	-2 269
Fastighetsförsäkring	44 178	30 636
Kabel-TV	14 819	9 878
Städning/sophämtning	134 483	48 691
Snöröjning/sandning	58 581	64 068
Fastighetskötsel	229 543	169 499
Rep och underhåll fastighet	600 719	146 414
Förvaltnings och rörelsekostnader	12 398	73 404
Kundförsluster	99 752	0
Juridiska arvoden	33 750	0
Revisionsarvoden	17 994	16 870
Ekonomisk förvaltning	80 092	59 116
	2 315 148	1 129 049
Styrelsearvoden	42 397	64 197
Sociala avgifter	10 636	18 225
	53 033	82 422

Not 3 Byggnader

	20111231	20101231
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	40 507 884	40 507 884
Renovering/förbättring	1 167 457	0
	41 675 341	40 507 884
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-2 826 103	-2 556 050
Årets avskrivningar	-416 753	-270 053
Planenligt restvärde vid årets slut	38 432 485	37 681 781
Anskaffningsvärde mark	19 913 709	19 913 709
	20111231	20101231
Taxeringsvärden byggnader	36 730 000	36 730 000
Taxeringsvärden mark	22 496 000	22 496 000
	59 226 000	59 226 000

Not 4 markanläggning

	20111231	20101231
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	204 090	204 090
Nyanskaffningar	0	0
	204 090	204 090
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-95 242	-81 636
Avyttringar och utrangeringar	0	0
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-20 409	-13 606
Planenligt restvärde vid årets slut	88 439	108 848

Handwritten signatures and initials:
 AW
 S
 J

Not 5 Inventarier

	20111231	20101231
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	20 454	15 648
Nyanskaffningar	0	4 806
	<u>20 454</u>	<u>20 454</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-16 289	-12 518
Avyttringar och utrangeringar	0	0
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-4 091	-3 771
Planenligt restvärde vid årets slut	<u>74</u>	<u>4 165</u>

Not 6 Förändring av Eget kapital

	Årets utgång	Förändring	Förändring enl. stämmans beslut	Årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	41 603 415	0	0	41 603 415
Upplåtelseavgifter	5 640 119	0	0	5 640 119
Fond för yttre underhåll	604 033	0	0	604 033
Summa bundet eget kapital	<u>47 847 567</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>47 847 567</u>
Ansamlad förlust				
Balanserad resultat	-4 671 388	0	235 615	-4 907 003
Ansamlad förlust	0	0	0	0
Årets resultat	-178 351	-178 351	-235 615	235 615
	<u>-4 849 739</u>	<u>-178 351</u>	<u>0</u>	<u>-4 671 388</u>
Summa eget kapital	42 997 828	-178 351		43 176 179

Handwritten notes:
d
FW
K
R
BA


BRF EKSTAVEN

Org nr 769608-9171

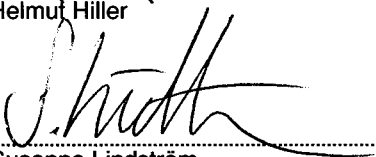
Not 7 Långfristiga skulder

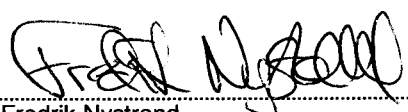
Långgivare	Belopp	Räntesats	Bindningstid
Swedbank 265 878 4034	4 000 000	3,115	rörlig
Swedbank 275 833 9721	6 000 000	3,750	2012-04-24
Swedbank 275 833 9895	8 000 000	3,573	rörlig
	<hr/>		
	18 000 000		
Varav kortfristig del av lån	0		


Stockholm den 19/3 2012


.....
Helmut Hiller

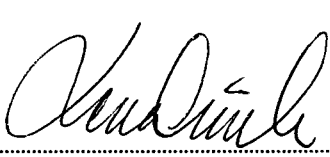

.....
Karin Bondesson


.....
Susanna Lindström


.....
Fredrik Nystrand


.....
Ala Shaker

Min revisionsberättelse har avgivits 19,3 2012


.....
Lena Gimle

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Ekstaven
Org.nr. 769608-9171

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Ekstaven för år 2011.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Ekstavens finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Ekstaven för år 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

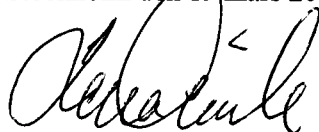
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att årsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 19 mars 2012



Lena Gimle

Auktoriserad revisor