

# **Förvaltningsrapport**

## **Årsberättelse**

**Bostadsrättsföreningen**

**Ekensberg 4**

**2008-01-01 – 2008-12-31**

# Brf Ekensberg 4

org.nr: 769604-6023

## Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2008-05-28 bestått av:

Monica Blücher	ordförande
Göran Toll	vice ordförande
Stefan Timmerman	kassör
Klas Kallin	sekreterare
Anders Ros	ledamot

Marita Eriksson	suppleant
Panagiotis Carageorgos	suppleant

Övriga förtroendevalda i föreningen har varit:

Hans Ericsson	valberedningen, sammankallande
Kerstin Myrin	valberedningen
Linda Rebane	revisor
Lena Eriksson	revisorssuppleant

## Fastighets och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Ekensberg 4 bebyggdes 1954, och är belägen i Solna kommun. Tomtareal 3 613 kvm, total yta är 5264, bostadsytan är 4 682 kvm och lokalyta är 582 kvm. Fastigheten har 68 lägenheter och 2 lokaler, varav 6 lägenheter är hyresrätter och 7 lägenheter är bostadsrätter som väntar på att säljas, de hyrs f.n. ut i andra hand. Det finns 15 garageplatser och 3 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning;

1 rum och kök	2 st
2 rum och kök	26 st
3 rum och kök	34 st
5 rum och kök	4 st
6 rum och kök	2 st

# Brf Ekensberg 4

org.nr: 769604-6023

## Styrelsen arbete

Styrelsen har under 2008 haft 20 protokollförda möten och ett medlemsmöte. 12 informationsblad har delats ut till de boende. Dessutom arrangerades städdagar i april och november.

Festkommittén bestående av, Monika Eriksson, Kerstin Myrin och Carina Mattson anordnade också en Pubkväll i november och Luciakaffe i december.

En trädgårdsgrupp bestående av Bo Blücher och Göran Toll har skött gräsklippning, ansat buskar, plockat skräp, sandat och skottat snö under året.

Även det här året har inneburit att styrelsens arbete endast har handlat om skötsel och underhåll av fastigheten.

Något beslut i frågan om förvärvstillstånd kom inte som utlovats från Svea Hovrätt. Första beskedet var att det skulle avgöras i september, det fördröjdes sedan hela hösten, i november utlovades igen att besked skulle komma innan jul. Tyvärr höll inte det, så år 2008 avslutades utan att vi fått något besked.

En förhandling med hyresgästföreningen om hyreshöjning för våra ordinarie hyresgäster genomfördes även i år och hyrorna höjdes i november- 08.

Räntehöjningarna fortsatte under året, vilket gjorde att vi blev tvungna att höja avgiften med 10 % från den 1 april 2008. Garageplatser med indexklausul i sina kontrakt höjdes också från årsskiftet.

Förvaltnings- och fastighetsskötseln har under året skötts av Brf Partner AB.

De största posterna i underhållet har varit:

Fuktskador på innertak, 1 av 3 hittills åtgärdade, kostnad 15 000 kronor

Byte och omdragning av ventilationsrören för torkskåpen i tvättstugan har utförts p.g.a. risk för brandfara, kostnad 15 000.

Byte av trasiga takpannor och fuktskadad läkt och papp, kostnad 15 100 kronor

Reparation/byte av trasiga stuprör, lagning av en fasadspricka, slamsugning av

dagvattenbrunnar, utläggning av krossmaterial runt brunnarna, kostnad 31 200 kronor

Lagning av vattenläcka i marken för vattenservice, kostnad 31 250 (täcks ej av försäkringen då beloppet var mindre än självriskan).

En större avloppsöversvämning har också åtgärdats samt flera stopp i badrums- och köksavloppen.

Övriga större utgifter:

Vattenfall kom med en efterdebitering av nätavgiften för 2006 – 2008 på 62 000 kronor som de glömt att fakturera föreningen!

Föreningens styrelse blev under året stämnda i Solna Tingsrätt med krav på ersättning från år 2006 för ett utlägg gjort av en tidigare styrelsemedlem. Kravet hade inte godkänts av två tidigare styrelser, och blev tillbakavisat även av den nuvarande styrelsen. Vid den muntliga förhandlingen i Tingsrätten, där domaren också ville ha med föreningens krav på samma person för uteblivna garagehyror, blev parterna uppmanade att visa god vilja och befria rätten från ärendet. Till sist enades parterna om en förlikning. Två andra stämningar under året av samma person blev återkallade av denne.

# Brf Ekensberg 4

org.nr: 769604-6023

## Tecknade avtal

Avtal har tecknats med Cemi Entreprenad för plogning och snöskottning och med Tullinge Vent & Plåt för snöskottning på taket. Snöskottningen av gården blev dyrt, därför åtog sig Bo Blücher att ordna den detaljen efter att föreningen köpt in snöskyfflar.

## Energideklaration

Energideklaration gjordes under hösten av konsultfirman Cooling System International till en kostnad av 8 500 kronor. Det konstaterades att husets energiåtgång var låg under 2007.

## Förslag till dispositioner beträffande föreningens resultat

Styrelsen kan inte ge något förslag på disposition av överskott på verksamheten men föreslår att den ansamlade förlusten på minus 457 967 kronor behandlas i överföring till ny räkning.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

## Verksamhet under det kommande året

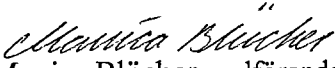
Tills ärendet om förvärvstillstånd är avgjort i Svea Hovrätt kan styrelsen bara fortsätta att sköta och underhålla fastigheten. Blir beslutet positivt för föreningen vidtar ansökan om lagfart och därefter kan försäljning av de tomma lägenheterna påbörjas för att få intäkter till de reparationer som är planerade enligt den tekniska besiktningen och ekonomiska planen. Blir beslutet negativt för föreningen vidtar förhandlingar med StorStockholms Fastighets AB om hur man tillsammans kan lösa den uppkomna situationen på bästa sätt.

## Övrigt

Enligt styrelsebeslut den 31 mars 2008 debiteras köparen vid varje kommande överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2009 = 1 070 kr). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2009=428 kr) vid varje pantsättning. Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Solna den 6 april 2009

För styrelsen:

  
Monica Blücher, ordförande

**BRF EKENSBERG 4**

Orgnr. 769604-6023

**RESULTATRÄKNING**

		<b>2008-01-01</b>	<b>2007-01-01</b>
	<b>Not</b>	<b>2008-12-31</b>	<b>2007-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Föreningens intäkter	1	3 199 165	2 846 773
		<u>3 199 165</u>	<u>2 846 773</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Underhållskostnader	2	-205 722	-131 786
Driftskostnader	3	-1 106 029	-1 123 018
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-325 956	-187 785
Personalkostnader	5	-38 335	-52 472
Avskrivningar	6	-7 150	-7 150
		<u>-1 683 192</u>	<u>-1 502 211</u>
<b>Rörelseresultat</b>		1 515 973	1 344 562
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	195 522	148 314
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-2 120 775	-1 656 854
		<u>-1 925 253</u>	<u>-1 508 540</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-409 280	-163 978
Årets skattkostnad		<u>-54 746</u>	<u>-39 566</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-464 026</b>	<b>-203 544</b>

**BALANSRÄKNING**

	Not	2008-12-31	2007-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Inventarier, verktyg och installationer	9	21 450	28 600
		<u>21 450</u>	<u>28 600</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Värdepapper	10	96 193 860	96 193 860
		<u>96 193 860</u>	<u>96 193 860</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		96 215 310	96 222 460
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hyses- och avgiftsfordringar		2 686	121 587
Kundfordringar		0	770
Övriga fordringar		7	7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	51 968	31 286
		<u>54 661</u>	<u>153 650</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	12	4 808 251	4 325 503
Avräkningskonto ISS Ekonomiförvaltning		0	744 978
		<u>4 808 251</u>	<u>5 070 481</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		4 862 912	5 224 131
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		101 078 222	101 446 591

**BALANSRÄKNING**

	Not	2008-12-31	2007-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	13		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		55 932 300	55 932 300
		<u>55 932 300</u>	<u>55 932 300</u>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Ansamlad förlust		-192 793	10 751
Årets resultat		-464 026	-203 544
		<u>-656 819</u>	<u>-192 793</u>
<b>Summa eget kapital</b>		55 275 481	55 739 507
<b>Långfristiga skulder</b>	14		
Skulder till kreditinstitut		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		95 284	15 777
Skatteskulder		191 312	274 423
Övriga kortfristiga skulder	15	8 985	12 375
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	507 160	404 509
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>802 741</u>	<u>707 084</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		101 078 222	101 446 591
<b>POSTER INOM LINJEN</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttaga fastighetsinteckningar		45 000 000	45 000 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

## ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

## Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat ange.

Periodisering av inkomster och utgifter och tilläpmade redovisningsprinciper har skett enligt god redovisningssed.

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Avskrivninga på byggnad och inventarier görs systematisk över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Obligationer och liknande finansiella anläggningstillgångar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

## UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1 Föreningens intäkter	2008	2007
Hysesintäkter	268 125	123 631
Hysesintäkter bostäder	356 639	440 276
Hysesintäkter lokaler	0	3 600
Hysesintäkter garage	107 060	112 132
Hysesintäkter p-platser	8 865	8 019
Årsavgifter bostäder	2 347 656	2 161 684
Avsagda bostäder	0	-58 129
Kabel-TV	45 690	45 412
Övriga ersättningar/intäkter	67 500	2 958
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	0	7 190
Befarade intäktsförluster	-2 370	0
	<b><u>3 199 165</u></b>	<b><u>2 846 773</u></b>
Not 2 Underhållskostnader	2008	2007
Löpande reparationer	205 722	76 436
Reparationer och underhåll enl. underhållsplan	0	55 350
	<b><u>205 722</u></b>	<b><u>131 786</u></b>



**BRF EKENSBERG 4**

Orgnr. 769604-6023

<b>Not 3 Driftskostnader</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Fast. Skötsel/städning entreprenad	5 150	61 275
Yttre renhållning och snöröjning	28 484	19 162
Fastighetsel	175 686	72 899
Uppvärmning	476 284	490 002
Vatten	179 158	138 255
Sophämtning	64 044	75 000
Driftskostnad egna lägenheter	0	10 801
Fastighetsförsäkringar	37 132	35 480
Kabel-TV	36 147	59 651
Fastighetsskatt	97 000	147 124
Övriga driftskostnader	6 944	13 369
	<u>1 106 029</u>	<u>1 123 018</u>

<b>Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Adm, kontor, övrigt	2 248	8 031
Försäljningskostnader egna lägenheter		0
Revisionsarvode	21 000	1 000
Förvaltningsarvode	225 944	155 432
Övriga externa tjänster	76 764	23 322
	<u>325 956</u>	<u>187 785</u>

<b>Not 5 Personalkostnader</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Styrelsearvode	28 950	40 250
Sociala avgifter	9 385	12 222
	<u>38 335</u>	<u>52 472</u>

**BRF EKENSBERG 4**

Orgnr. 769604-6023

<b>Not 6</b>	<b>Avskrivningar</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
	Maskiner	7 150	7 150
		<u>7 150</u>	<u>7 150</u>

<b>Not 7</b>	<b>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
	Ränteintäkter Swedbank	195 522	141 152
	Ränta skattekonto, ej skattepliktig	0	7
	Ränteintäkter ISS	0	7 155
		<u>195 522</u>	<u>148 314</u>

<b>Not 8</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
	Räntekostnader lån	2 119 858	1 656 854
	Räntekostnader leverantörsskulder	917	0
		<u>2 120 775</u>	<u>1 656 854</u>

<b>Not 9</b>	<b>Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2008-12-31</b>	<b>2007-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	35 750	0
	Inköp	0	35 750
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>35 750</u>	<u>35 750</u>
	Ingående avskrivningar	-7 150	0
	Årets avskrivningar	-7 150	-7 150
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-14 300</u>	<u>-7 150</u>
	Utgående redovisat värde	21 450	28 600

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 5 år.

<b>Not 10</b>	<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>2008-12-31</b>	<b>2007-12-31</b>
	Värdepapper	96 193 860	96 193 860

**BRF EKENSBERG 4**

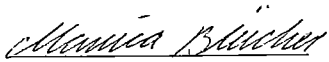
Orgnr. 769604-6023

<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		<b>2008-12-31</b>	<b>2007-12-31</b>
Förutbetald försäkringspremie		25 677	24 293
Upplupna ränteintäkter		13 533	0
Övriga interimfordringar		12 758	6 993
		<u>51 968</u>	<u>31 286</u>
<b>Not 12 Kassa och bank</b>		<b>2008-12-31</b>	<b>2007-12-31</b>
Avsatt för reparationer/stambyte enligt styrelsebeslut		3 000 000	0
<b>Not 13 Eget kapital</b>			
	Inbetalda insatser	Balanserat Resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets ingång	55 932 300	10 751	-203 544
Resultatdisposition enligt beslut av årets föreningsstämma;		-203 544	203 544
Avsättning till reparationsfond			
Försäljning under året			
Årets vinst			-464 026
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>55 932 300</b>	<b>-192 793</b>	<b>-464 026</b>
<b>Not 14 Fastighetslån</b>		<b>2008-12-31</b>	<b>2007-12-31</b>
Lån	Bindingstid	Aktuell Räntesats	
Swedbank	Rörligt	5,14%	45 000 000
			45 000 000
<b>Not 15 Övriga kortfristiga skulder</b>		<b>2008-12-31</b>	<b>2007-12-31</b>
Källskatt		8 985	12 375
<b>Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		<b>2008-12-31</b>	<b>2007-12-31</b>
Upplupna sociala avgifter		9 684	12 222
Upplupna utgiftsräntor		175 863	156 000
Förutbetalda hyror och avgifter		222 693	121 587
Upplupen uppvärmning		66 587	66 522
Upplupna elavgifter		11 477	5 799
Upplupna reparationer/underhåll		6 865	505
Övriga upplupna kostnader		13 991	41 875
		<u>507 160</u>	<u>404 510</u>

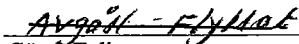
**BRF EKENSBERG 4**

Orgnr. 769604-6023

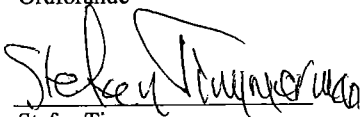
---



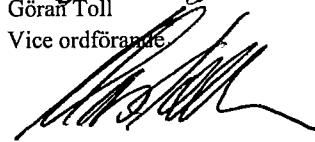
Monica Blücher  
Ordförande



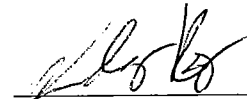
Göran Toll  
Vice ordförande



Stefan Timmerman  
Kassör

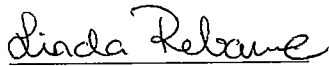


Klas Kallin  
Sekreterarer



Anders Ros  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den . 2009-05-01



Linda Rebane  
~~Anders Ros~~ revisor