

# **Årsberättelse**

Förvaltningsrapport

**Bostadsrättsföreningen**

**Ekensberg 4**

**2010-01-01 – 2010-12-31**

# Brf Ekensberg 4

org.nr: 769604-6023

## Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2010-05-28 bestått av:

Monica Blücher	ordförande
Stefan Timmerman	kassör
Sebastian Weil	sekreterare
Katarina Julin	ledamot
Josefine Nyrén	ledamot

Jerry Aaltonen	suppleant
Mats Lakso	suppleant
Tony Lagerdahl	suppleant

Övriga förtroendevalda i föreningen har varit:

Hans Ericsson	valberedningen, sammankallande
Kerstin Myrin	valberedningen
Roger Andersson	revisor
Ann Sjöstrand	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 4 822 kvm och lokalyta är 442 kvm. Fastigheten har numera 70 lägenheter, varav 4 lägenheter är hyresrätter. Det finns 15 garageplatser och 3 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning;

1 rum och kök	2 st
2 rum och kök	26 st
3 rum och kök	36 st
5 rum och kök	4 st
6 rum och kök	2 st

# Brf Ekensberg 4

org.nr: 769604-6023

## Styrelsens arbete

Styrelsen har under 2010 haft 22 protokollförda möten och 8 informationsblad har delats ut till de boende. Städdagar arrangerades i april och oktober.

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

En trädgårdsgrupp bestående av Bo Blücher, Jerry Aaltonen, Eivor Rhodin, Annelie Wallin och Katarina Julin har skött gräsklippning, ansat buskar, plockat skräp, sandat och skottat snö under året. För att underlätta snöskottningen köptes en snöslunga in på hösten. Anticimex har gjort ett besök under året och lagt ut bete mot råttor.

Det fortsatt gynnsamma ränteläget under året gjorde att styrelsen beslöt att inte höja avgiften för 2010 heller. Hyrorna för hyresgästerna låg stilla under 2009 men höjdes från 1 oktober-10.

Ekonomisk- och teknisk förvaltning samt fastighetsskötseln har skötts av Brf Partner AB. Några av kostnaderna under året har varit; en bubbla i fasaden har lagats för 12 000 kr, ny torktumlare har köpts in för 29 800 kr, en terrass och två balkonger har reparerats efter fuktskada för 68 700 kr, innertak och vägg har fått målas om för 20 000 kr efter fuktskador från terrass och piskbalkong, dräneringsrören har filmats för 12 400 kr och en ny fjärrvärmeanläggning har köpts in för 272 000 kr.

Stambytet som påbörjades i augusti 2009 avslutades och slutbesiktigades planenligt i juni-10, entreprenadkostnaden på 8,9 miljoner överskreds med ca 11,5 % på grund av extra kostnader för bland annat sidodragningar och nya stamventiler.

I december genomfördes en OVK- besiktning som visade på dåliga flöden dels på grund av fel sorts badrumsventiler, som nu måste bytas av Jan West Byggare AB och på ett stopp i en ventilationskanal, också orsakad i samband med stambytet!

Föreningen har fått ett stort antal nya medlemmar under 2009-2010, under året har 11 st lägenheter bytt ägare och 2009 var det 20 st byten, totalt 31 stycken är nästan hälften av husets 68 hushåll under den perioden.

## Tecknade avtal

Nytt förvaltningsavtal för nästkommande år, tecknades med Nordstaden AB.

Ett serviceavtal för fjärrvärmeanläggningen tecknades med Norrenergi.

Mäklaravtal tecknades med Pelle Lundberg Fastighetsmäklare AB.

Fastighetens försäkringsbolag är Brandkontoret, efter stambytet sänktes självriskens för vattenskador till ett basbelopp istället för två basbelopp.

Föreningen är medlemmar i Fastighetsägareföreningen.

# Brf Ekensberg 4

org.nr: 769604-6023

## Årets resultat

Årets resultat uppgår till -1 021 313 kr att jämföras med -345 577 för 2009. Tar man bort avskrivningar, som inte är en utgift, uppgår verkligt resultatet till 12 592 kr jämfört med 577 532 kr för 2009. Löpande reparationerna ökade, vi bytte värmepanna och samtidigt ökade kostnaderna för el och uppvärmning.

Stambyte, försäljningar av lägenheter samt en del ombyggnationer påverkar inte resultaträkningen mer än genom en ökad avskrivning.

Avsättning har gjorts till reparationsfond i enlighet med föreningens stadgar. I balansräkningen har kassa och bank minskat med ca 3 000 000 kr jämfört 2009.

Vi har sålt två lägenheter under året, byggt om två lokaler till lägenheter och betalat för stambytet i port 16.

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

## Förslag till dispositioner beträffande föreningens resultat

Styrelsen föreslår att resultatet för årets verksamhet behandlas i överföring till ny räkning.

## Verksamhet under det kommande året

Ombyggnaden av två lokaler till två 3-rumslägenheter färdigställdes vid årsskiftet, de kommer att läggas ut till försäljning under början av år 2011, en eventuell vinst vid försäljningen, ska användas till fortsatt renovering av huset, en ny inkomst i form av månadsavgifter för dem tillkommer då också.

Vid upprättande av budget för 2011 kommer styrelsen börja planera för möjligheterna att fortsätta renoveringen av huset med tak- fasad och fönster. En underhållsplan för övriga kommande nödvändiga kostnader i huset behöver också upprättas under 2011. Bland annat behöver stamventilerna för värmeregleringen bytas ut, och en del fuktproblem i källare och från piskbalkonger måste utredas.

Den påbörjade OVK- besiktningen beräknar man avsluta till sommaren efter en del åtgärder som Jan West Byggare AB till en del ska stå för.

## Övrigt

Enligt styrelsebeslut den 31 mars 2008 debiteras köparen vid varje kommande överlåtelse med en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2010 = 1 060 kr). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2010 = 424 kr) vid varje pantsättning. Påminnelseavgift tas ut med 50 kronor vid försenad betalning.

Solna den 4 maj 2011

För styrelsen:

  
Monica Blücher, ordförande

<b>RESULTATRÄKNING</b>	<b>NOT</b>	<b>2010-01-01 2010-12-31</b>	<b>2009-01-01 2009-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>	1		
Föreningens intäkter		3 210 460	3 111 093
Övriga rörelseintäkter		<u>0</u>	<u>2 520</u>
		3 210 460	3 113 613
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Underhållskostnader	2	-340 948	-234 612
Driftkostnader	3	-1 542 956	-827 000
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-347 141	-513 890
Personalkostnader	5	<u>-62 566</u>	<u>-56 434</u>
Rörelsens kostnader		-2 293 611	-1 631 936
<b>Rörelseresultat före avskrivningar</b>		<b>916 849</b>	<b>1 481 677</b>
Avskrivningar	6	<u>-1 033 905</u>	<u>-935 169</u>
		-1 033 905	-935 169
<b>Rörelseresultat efter avskrivningar</b>		<b>-117 056</b>	<b>546 508</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	34 144	57 602
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	<u>-929 421</u>	<u>-949 687</u>
		-895 277	-892 085
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 012 333</b>	<b>-345 577</b>
Skatt på ränteintäkter		<u>-8 980</u>	<u>-12 060</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 021 313</b>	<b>-357 637</b>

BRF Ekensberg 4  
769604-6023

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>NOT</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	9	95 160 056	96 015 023
Pågående stambyten	10	11 207 722	4 797 090
Inventarier, verktyg och installationer	11	<u>7 150</u>	<u>14 300</u>
		106 374 928	100 826 413
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>106 374 928</b>	<b>100 826 413</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses-och avgiftsfordringar		17 766	0
Övriga fordringar		161	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	<u>40 178</u>	<u>44 888</u>
		58 105	44 888
Kassa och bank	13	<u>7 870 274</u>	<u>10 858 496</u>
		7 870 274	10 858 496
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 928 379</b>	<b>10 903 384</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>114 303 307</b>	<b>111 729 797</b>

BRF Ekensberg 4  
769604-6023

<b>BALANSRÄKNING</b>	NOT	2010-12-31	2009-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	14		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Inbetalda insatser		61 795 955	61 795 955
Upplåtelseavgifter		8 215 645	4 345 645
Yttre reparationsfond		<u>341 049</u>	<u>154 896</u>
		70 352 649	66 296 496
<u>Ansamlad förlust</u>			
Balanserat resultat		-1 355 504	-811 715
Årets resultat		<u>-1 021 313</u>	<u>-357 637</u>
		-2 376 817	-1 169 352
<b>Summa eget kapital</b>		<b>67 975 832</b>	<b>65 127 144</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	15		
Skulder till kreditinstitut		<u>45 000 000</u>	<u>45 000 000</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>45 000 000</b>	<b>45 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		195 762	940 349
Skatteskulder		193 759	246 595
Övriga kortfristiga skulder	16	0	12 841
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	<u>937 954</u>	<u>402 868</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 327 475</b>	<b>1 602 653</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>114 303 307</b>	<b>111 729 797</b>
<b>POSTER INOM LINJEN</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar		45 000 000	45 000 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

BRF Ekensberg 4  
769604-6023

#### Tilläggsupplysningar

##### Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen samt uttalanden och allmänna råd från Bokföringsnämnden. När allmänna råd från Bokföringsnämnden saknas har vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer och i tillämpliga fall från uttalanden av FAR. När så är fallet anges detta i särskild ordning nedan. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

##### Värderingsprinciper m.m.

Fordringarna har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde med hänsyn tagen till befarade förluster om ej annat anges i not.

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

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Avskrivningarna på byggnad och inventarier görs systematiskt 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 ev. anskaffningsvärde och verkligt värde.

Avsättningar till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar och redovisas enligt Bokföringsnämndens allmänna råd "BFNAR 2003:4 Redovisning av medel reserverade för framtida underhåll i bostadsrättsföreningar".

#### UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

##### Not 1 Föreningens intäkter

	2010	2009
Hysesintäkter	0	112 078
Hysesintäkter bostäder	212 184	290 175
Hysesintäkter lokaler	3 600	
Hysesintäkter garage	0	96 923
Hysesintäkter p-platser	113 001	5 169
Årsavgifter bostäder	2 801 337	2 557 419
Avsagda bostäder	0	0
Kabel-TV	25 635	49 329
Övriga ersättningar/intäkter	30 112	0
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	24 591	0
Befarade intäktsförluster	0	0
Vinst avyttring aktier i Ekensberg 4 AB	0	2 520
<b>Summa</b>	<b>3 210 460</b>	<b>3 113 613</b>



BRF Ekensberg 4  
769604-6023

	2010	2009
<b>Not 2 Underhållskostnader</b>		
Löpande reparationer	<u>340 948</u>	<u>234 612</u>
<b>Summa</b>	<b>340 948</b>	<b>234 612</b>
<b>Not 3 Driftskostnader</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	0	1 400
Yttre renhållning och snöröjning	6 375	0
Fastighetsel	151 905	126 150
Uppvärmning	936 068	490 713
Vatten	63 324	-58 055
Sophämtning	75 354	67 679
Fastighetsförsäkring	54 962	41 110
Kabel-tv	51 807	51 032
Fastighetsskatt	90 849	84 183
Övriga driftskostnader	<u>112 312</u>	<u>22 788</u>
<b>Summa</b>	<b>1 542 956</b>	<b>827 000</b>
<b>Not 4 Förvaltnings- och externa tjänster</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Adm., kontor, övrigt	2 654	0
Förbrukningsinventarier, -material	15 219	18 805
Revisionsarvode	0	9 451
Förvaltningsarvode	216 872	213 151
Övriga externa tjänster	<u>112 396</u>	<u>272 483</u>
<b>Summa</b>	<b>347 141</b>	<b>513 890</b>
<b>Not 5 Personalkostnader</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Styrelsearvode	48 616	42 801
Sociala avgifter	13 950	13 133
Övriga personalkostnader	<u>0</u>	<u>500</u>
<b>Summa</b>	<b>62 566</b>	<b>56 434</b>
<b>Not 6 Avskrivningar</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Byggnader	854 967	854 967
Pågående stambyte	171 788	73 052
Maskiner och inventarier	<u>7 150</u>	<u>7 150</u>
<b>Summa</b>	<b>1 033 905</b>	<b>935 169</b>

BRF Ekensberg 4  
769604-6023

Not 7 Övriga ränteintäkter och likande resultatposter	2010	2009
Ränteintäkter Swedbank	<u>34 144</u>	<u>57 602</u>
Summa	34 144	57 602

Not 8 Räntekostnader och likande resultatposter	2010	2009
Räntekostnader lån	928 066	931 551
Räntekostnader leverantörsskulder	100	6
Räntekostnader skattekonto	1 255	0
Övriga finansiella kostnader	<u>0</u>	<u>18 130</u>
Summa	929 421	949 687

Not 9 Byggnader och mark	2010-12-31	2009-12-31
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Årets anskaffning	<u>96 869 990</u>	<u>96 869 990</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	96 869 990	96 869 990
Ingående avskrivningar	-854 967	0
Årets avskrivningar	<u>-854 967</u>	<u>-854 967</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 709 934	-854 967
Utgående redovisat värde	95 160 056	96 015 023

Avskrivningar på byggnad har skett med 1,5% av byggnadens anskaffningsvärde.

<i>Anskaffningsvärde</i>		
avseende byggnader	56 997 798	58,8%
avseende mark	<u>39 872 192</u>	41,2%
Anskaffningsvärde för föreningens fastigheter:	96 869 990	

(Fördelningen mellan byggnad och mark i anskaffningsvärdet är samma fördelning som mellan byggnad och mark enligt taxeringsvärdet 2009 tax 10)

<i>Taxeringsvärde</i>	2010		2009	
avseende byggnader	38 315 000	61,7%	30 380 000	58,8%
avseende mark	<u>23 736 000</u>	38,3%	<u>21 252 000</u>	41,2%
Taxeringsvärden för föreningens fastigheter:	62 051 000		51 632 000	

BRF Ekensberg 4  
769604-6023

<b>Not 10 Pågående stambyte och andra projekt i byggnad</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	4 870 142	0
Årets anskaffningar	<u>6 582 420</u>	<u>4 870 142</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 452 562	4 870 142
Ingående avskrivningar	-73 052	0
Årets avskrivningar	<u>-171 788</u>	<u>-73 052</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-244 840	-73 052
Utgående redovisat värde	11 207 722	4 797 090

Avskrivningar på stambyte mm görs, i samma takt som avskrivningar på byggnad, med 1,5 % årligen.

<b>Not 11 Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	35 750	35 750
Inköp	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 750	35 750
Ingående avskrivningar	-21 450	-14 300
Årets avskrivningar	<u>-7 150</u>	<u>-7 150</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 600	-21 450
Utgående redovisat värde	7 150	14 300

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 5 år.

Värdepapper avser aktier i Ekensberg 4 AB. I och med att förvärvtillstånd har erhållits så har tillgångarna i dotterbolaget sålts till Brf Ekensberg 4 och dotterbolaget har därefter likviderats.

<b>Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
Förutbetald försäkringspremie	26 363	30 130
Upplupna ränteintäkter	0	2 000
Övriga interimfordringar	<u>13 815</u>	<u>12 758</u>
<b>Summa</b>	<b>40 178</b>	<b>44 888</b>

BRF Ekensberg 4  
769604-6023

Not 13 Kassa och bank	2010-12-31	2009-12-31
Avsatt för reparationer/stambyte enligt styrelsebeslut	0	8 125 000
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>8 125 000</b>

Not 14 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre rep.fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	61 795 955	4 345 645	154 896	-811 714	-357 637
Resultatdisp. enl. beslut av årets föreningsstämma:				-357 637	357 637
Avsättning till yttre rep.fond			186 153	-186 153	
Årets upplåtelseavgifter och inbetalda insatser		3 870 000			
Årets förlust					-1 021 313
Belopp vid årets utgång	61 795 955	8 215 645	341 049	-1 355 504	-1 021 313

Not 15 Fastighetslån

<u>Räntebindningstid</u>	<u>Låneinstitut</u>	Aktuell <u>räntesats</u>	2010-12-31	2009-12-31
Rörlig	Swedbank	3,18%	22 500 000	22 500 000
Rörlig	Swedbank	2,57%	<u>22 500 000</u>	<u>22 500 000</u>
			45 000 000	45 000 000

Ingen amortering under 2010.

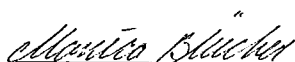
Not 16 Övriga kortfristiga skulder

	2010-12-31	2009-12-31
Källskatt	0	12 841
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>12 841</b>

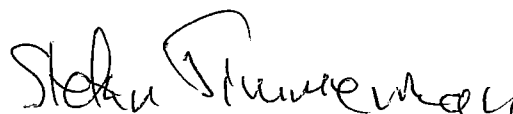
BRF Ekensberg 4  
769604-6023

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2010-12-31	2009-12-31
Upplupna sociala avgifter	13 950	13 134
Upplupna utgiftsräntor	312 332	63 319
Förutbetalda hyror och avgifter	197 442	214 170
Upplupen uppvärmning	152 855	73 577
Upplupna elavgifter	15 003	15 124
Upplupna projekt byggnad	199 411	0
Upplupet styrelsearvode	44 400	0
Övriga upplupna kostnader	<u>2 561</u>	<u>23 544</u>
<b>Summa</b>	<b>937 954</b>	<b>402 868</b>

Stockholm 2011-04-11



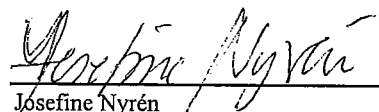
Monica Blücher  
ordförande



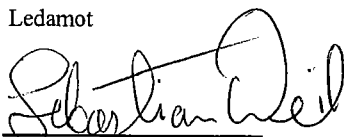
Stefan Timmerman  
Kassör



Katarina Julin  
Ledamot



Josefine Nyrén  
Ledamot



Sebastian Weil  
Sekreterare

Min revisionsberättelse har lämnats den 2011-04-10



Roger Andersson

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGE EKENSBERG 4** Org.nr 769604-6023  
Virebergsvägen 14 – 16

Internrevisionsberättelse 2010 inför Årstämman BRF Ekensberg 4

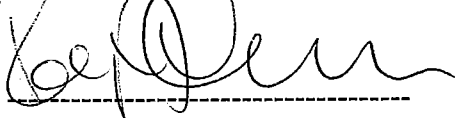
Undertecknad har granskat föreningens räkenskaper, årsredovisning och verksamhetsberättelse  
Samt styrelsens förvaltning av BRF Ekensberg 4  
2010-01-01 – 2010-12-31

Som underlag för min granskning har jag gått igenom föreningens protokoll, räkenskaper,  
fakturor och kvitton.

Revisionen har utförts enligt god revisionsed, vilket innebär kontroll av att årsredovisningen  
inte innehåller väsentliga felaktigheter samt granska dem beslut som tagits under året.

Undertecknad har inte funnit några ogentligheter i revisionen, utan tillstyrker att årstämman  
fastställer resultat- och balansräkning och beviljar styrelsens ledamöter och dess ordförande  
ansvarsfrihet.

Solna 2011-04-10



Roger Andersson, Internrevisor