

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ekern

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

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-09-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-09-20 och nuvarande stadgar registrerades 2000-09-20 hos Bolagsverket.

Föreningen är medlem i en garagesamfällighet. Föreningens andel är 11,9%. Samfälligheten förvaltar garaget Starrängsringen 41.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SVEA ARTILLERI 6	2000	Stockholm

Fastigheten är försäkrad via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

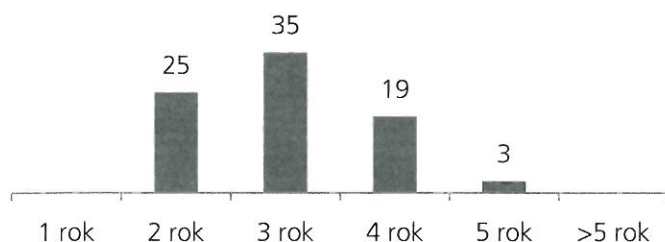
Fastigheterna bebyggdes 1991 och består av 3 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1991.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 11368 kvadratmeter, varav 7061 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 4307 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 75 lägenheter med bostadsrätt och 7 lägenheter och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Handwritten signatures in blue ink, including initials like 'LK', 'OR', 'M', and 'SE'.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Dagis	435 kvm	
MinDVD	76 kvm	2014-01-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
Garageplatser	Föreningen disponerar 40 garageplatser genom Garagesamfälligheten vilka hyrs ut till medlemmarna. Det är fn ca 8 köande. Garageplatserna återgår till föreningen vid avslutat medlemskap.
Förråd	Föreningen har 46 källarförråd samt ett par trapphusförråd utöver de lägenhetsförråd som hör till varje lägenhet. Dessa hyrs ut till medlemmarna. Förråden återgår till föreningen efter avslutat medlemskap. För närvarande är det en kö om 11 för att få extraförråd
Tvättstuga	Föreningen har en tvättstuga med fyra tvättmaskiner, en grovtvättmaskin 2 torktumlare och 3 torkskåp. Bokning sker med sk "pluppar"
Föreningslokal	Föreningen har en föreningslokal som de boende i föreningen kan hyra för barnkalas etc. Plats för ca 16 sittande fullt utrustat kök med tillhörande porslin.
Övernattningsrum	I anslutning till föreningslokalen finns ett övernattningsrum som föreningen medlemmar kan hyra. Våningssäng med 2st 90 cm sängar samt en extra utdrags säng också 90 cm bred. Dusch och toalett.

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2005 och sträcker sig fram till 2025.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Hissrenovering	2011 - 2013	Renovering av Hissar
Installation av fiber	2011 - 2012	Installation av fiber i samtliga lgh samt lokaler.

Planerad åtgärd	År	Kommentar
Omläggning av gårdsplattor	2012	budgeterat

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internet, IP TV , IP telefoni	Own IT
Trappstäd	Städpulsen
Gårdsskötsel	Vanadis städ och fastighetsservice
Hisservice	SMW
Centralantenn basutbud analog tv	Comhem
Fastighetsskötsel	SBC / Åkerlunds

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 75 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 7 överlåtits under året.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ewa-Lena Elenore Hedrup	Ledamot
Ann-Marie Margareta Löf	Ledamot
Anders Torsten Stridh	Ledamot
Johan Hallén	Ledamot
Bengt Erik Eriksson	Ledamot
Lars Anders Torvald Fondberg	Ledamot
Axel Linus Fagerberg	Ledamot
Mohammed Rachid Moummi	Suppleant
Jan Erik Larsson	Suppleant
Roger John Corner	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Bengt Erik Eriksson, Lars Anders Torvald Fondberg, Axel Linus Fagerberg, Roger John Corner och Ann-Marie Margareta Löf

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jan-Ove Brandt	Ordinarie Extern	KPMG
----------------	------------------	------

Valberedning

Ingemar Dahlgren	Sammankallande
Johan Wikström	
Fredrik Stråe	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-05-24.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Hissuppgradering av samtliga hissar för att möta ny standard samt minska underhållskostnaderna framledes. Arbetet startade 2011 och kommer att avslutas under 2013. Investeringen om ca 2,5 milj tas ur underhållsfonden och kommer inte att påverka likviditeten eller avgifterna. Indragning av fiber till samtliga lägenheter och lokaler startade under 2011 och slutförs under februari 2012. De boende i föreningen kommer att i sin avgift till föreningen erhålla 100 mb Internet uppkoppling, 16 kanaler IPTV samt möjlighet till IP telefoni.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

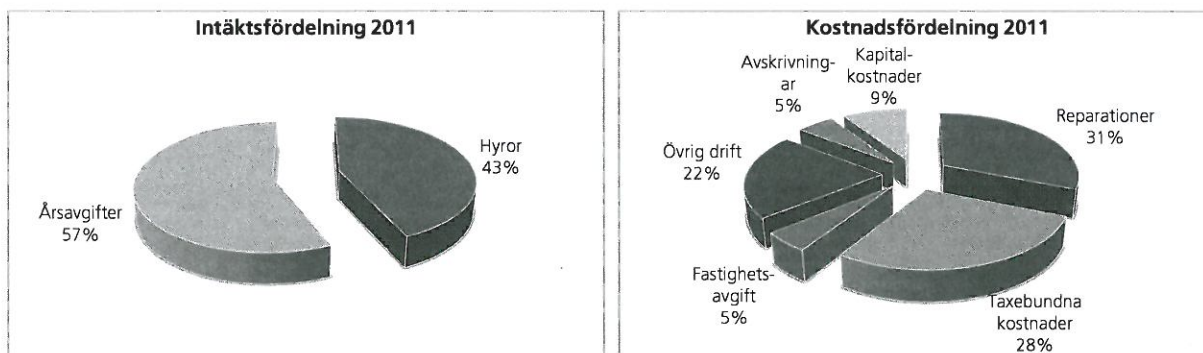
Slutförandet av fiberinstallationen.
Slutförandet av hissupgraderingen.

Föreningens ekonomi

Föreningen har en fortsatt stark ekonomi och hög likviditet. Detta innebär att i den oförändrade avgiften ingår nu även 100 Mb internet samt 16 st tv-kanaler via fiber från Own IT bredband. Den hissrenovering som påbörjats under året nyttjar vår underhållsfond och belastar därmed inte resultatet. Under året har föreningens lån omplacerats vilket medfört förbättrade räntevillkor.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2010 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2015.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7061 kvm bostäder och 4307 kvm lokaler

Nyckeltal	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	457	457	457	453
Hyror/kvm hyresrättsyta	1 659	1 529	1 704	1 649
Lån/kvm bostadsrättsyta	2 197	2 206	2 216	2 467
Elkostnad/kvm totalyta	19	32	24	24
Värmekostnad/kvm totalyta	87	94	84	76
Vattenkostnad/kvm totalyta	12	12	9	13
Kapitalkostnader/kvm totalyta	42	28	34	82

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 302 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	33 433
balanserad vinst före reservering yttre fond	768 254
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-507 269
summa ansamlad förlust	294 418

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs

905 937
1 200 355

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

2011

2010

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror	Not 1	5 148 232	5 031 690
Övriga rörelseintäkter		16 401	280 463
		5 164 633	5 312 153

RÖRELSENS KOSTNADER

	Not 2		
Fastighetskostnader		-531 934	-571 787
Reparationer		-271 557	-374 914
Periodiskt underhåll		-1 335 758	-398 602
Taxebundna kostnader		-1 449 340	-1 674 471
Övriga driftskostnader		-83 245	-70 892
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-247 659	-245 609
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-444 649	-496 266
Personalkostnader		-37 244	-74 000
Avskrivningar		-268 723	-262 223
		-4 670 108	-4 168 765

RÖRELSERESULTAT

494 525 **1 143 389**

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter		9 218	3 264
Räntekostnader		-481 434	-320 512
		-472 216	-317 248

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

22 309 **826 141**

SKATT

Skatt ändrad taxering		11 124	0
		11 124	0

ÅRETS RESULTAT

33 433 **826 141**

BALANSRÄKNING	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	151 551 782	151 795 300
Pågående byggnation Not 4	402 302	0
Maskiner och inventarier Not 5	39 035	64 240
	151 993 118	151 859 540
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC	3 500	3 500
	3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	151 996 618	151 863 040
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	0	3 378
Skattefordringar	348 167	350 217
Övriga fordringar	53 903	52 426
Förutbetalda kostnader Not 6	105 437	47 844
	507 507	453 865
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	332	0
SBC klientmedel i SHB	2 781 287	2 636 579
	2 781 619	2 636 579
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 289 126	3 090 444
SUMMA TILLGÅNGAR	155 285 744	154 953 484

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		125 937 981	125 937 981
Upplåtelseavgifter		10 223 347	10 223 347
Fond för yttre underhåll	Not 8	3 072 210	2 564 941
		139 233 538	138 726 269
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		260 985	0
Balanserat resultat		0	-57 887
Årets resultat		33 433	826 141
		294 418	768 254
SUMMA EGET KAPITAL		139 527 955	139 494 523
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	13 987 436	14 000 262
		13 987 436	14 000 262
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	20 000	67 301
Leverantörsskulder		812 413	476 647
Övriga kortfristiga skulder		67 079	25 591
Upplupna kostnader	Not 10	256 763	320 253
Förutbetalda avgifter och hyror		614 098	568 907
		1 770 353	1 458 699
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		155 285 744	154 953 484
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	43 098 500	43 098 500
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

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

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

	2011	2010
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,20	0,20
Fastighetsförbättringar	5,00	5,00
Värmeanläggning	3,33	3,33
Inventarier	10-20,00	10,00

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

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1

ÅRSavgifter och Hyror

	2011	2010
Årsavgifter	2 911 428	2 911 452
Hyresintäkter	2 236 804	2 120 238
	5 148 232	5 031 690

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel enl beställning	12 640	7 126
Fastighetsskötsel gård entreprenad	27 363	0
Fastighetsskötsel gård beställ	48 419	21 082
Snöröjning/sandning	52 610	113 689
Städning entreprenad	118 989	99 621
Städning enligt beställning	4 143	59 161
Mattvätt/Hyrmattor	27 940	22 583
Sotning	2 352	2 490
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	32 890
Hissbesiktning	7 517	25 029
Myndighetstillsyn	0	13 776
Bevakning	0	11 343
Gemensamma utrymmen	13 744	0
Garage	162 810	124 188
Gård	3 631	4 176
Serviceavtal	41 485	28 764
Förbrukningsmateriel	8 291	5 868
	531 934	571 787

Reparationer

Fastighet förbättringar	0	12 977
Hyreslägenheter	0	26 045
Brf Lägenheter	0	10 049
Förskola	117 955	431
Gemensamma utrymmen	2 845	0
Tvättstuga	8 958	15 374
Sophantering/återvinning	1 599	1
Entré/trapphus	3 198	12 591
Lås	16 079	1 259
VVS	13 105	26 104
Värmeanläggning/undercentral	0	3 226
Ventilation	26 648	39 942
Elinstallationer	450	6 690
Hiss	68 602	146 233
Fönster	3 191	0
Balkonger/altaner	554	0
Mark/gård/utemiljö	8 373	495
Garage/parkering	0	23 582
Vattenskada	0	49 917
	271 557	374 914

Periodiskt underhåll

Lägenhet	113 838	75 543
Lokaler	222 886	124 561
VVS	0	63 468
Ventilation	25 400	0
Hiss	936 379	0
Huskropp utvändigt	0	65 473
Fönster	37 254	69 557
	1 335 758	398 602

Taxebundna kostnader

El	215 321	363 610
Värme	984 092	1 065 500
Vatten	140 529	135 144
Sophämtning/renhållning	85 600	108 298
Grovsopor	23 798	1 919
	1 449 340	1 674 471

Övriga driftskostnader

Försäkring	48 641	49 424
Självrisk	0	1 700
Kabel-TV	30 089	19 768
Bredband	4 515	0
	83 245	70 892

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

247 659 **245 609**

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	271	4 552
Tele och datakommunikation	3 293	12 942
Hysesförluster	0	2 712
Övriga förluster	0	1 111
Revisionsarvode extern revisor	18 450	18 550
Föreningskostnader	31 294	10 749
Styrelseomkostnader	1 884	0
Fritids och Trivselkostnader	13 870	911
Förvaltningsarvode	318 582	305 140
Förvaltningsarvoden övriga	7 750	25 090
Administration	18 543	8 446
Korttidsinventarier	19 001	7 907
Konsultarvode	0	86 444
Föreningsavgifter	4 901	4 901
Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 810	6 810
	444 649	496 266

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	29 472	56 300
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	838	0
Sociala kostnader	6 934	17 700
	37 244	74 000

Avskrivningar

Byggnad	215 312	215 312
Förbättringar	28 206	28 206
Inventarier	25 205	18 705
	268 723	262 223

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

4 670 108 4 168 765

Not 3

2011-12-31 2010-12-31

BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	154 189 177	154 189 177
Utgående anskaffningsvärde	154 189 177	154 189 177

Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-2 393 877	-2 150 359
Årets avskrivningar enligt plan	-243 518	-243 518
Utgående avskrivning enligt plan	-2 637 395	-2 393 877

Planenligt restvärde vid årets slut

151 551 782 151 795 300

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med

45 699 400 45 699 400

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	86 770 000	86 770 000
Taxeringsvärde mark	82 320 000	82 320 000
	169 090 000	169 090 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	155 000 000	155 000 000
Lokaler	14 090 000	14 090 000
	169 090 000	169 090 000

Utöver fastigheten har föreningen andel i Starrbäckens garagesamfällighetsförening (GA: 1) på 40/341-delar av taxeringsvärdet på 20.200.000 kr = 2.370.000 kr.

Not 4	2011-12-31	2010-12-31
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Pågående om- och tillbyggnad	402 302	0
	402 302	0

Not 5	2011-12-31	2010-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	195 175	195 175
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	195 175	195 175

Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-130 935	-112 230
Årets avskrivningar enligt plan	-25 205	-18 705
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-156 140	-130 935

Redovisat restvärde vid årets slut	39 035	64 240
---	---------------	---------------

Not 6	2011-12-31	2010-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	41 458	40 350
Kabel TV	5 336	5 034
Bredband	55 673	0
Tele och data	2 970	2 460
	105 437	47 844

Not 7

EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	125 937 981	0	0	125 937 981
Upplåtelseavgifter	11 151 544	0	0	11 151 544
Ack kostnad för nyupplåtelse	-928 197	0	0	-928 197
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	3 072 210	507 269	0	2 564 941
Summa bundet eget kapital	139 233 538	507 269	0	138 726 269
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	260 985	-507 269	768 254	0
Ansamlad förlust	0	0	57 887	-57 887
Årets resultat	33 433	33 433	-826 141	826 141
Summa fritt eget kapital	294 418	-473 836	0	768 254
Summa eget kapital	139 527 955	33 433	0	139 494 523

Not 8

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2011	2010
Vid årets början	2 564 941	2 432 416
Reservering enligt stadgar	507 269	507 269
Reservering enligt stämmobeslut	0	505 176
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-879 920
Vid årets slut	3 072 210	2 564 941

Not 9

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	2011-12-31	2011-12-31	2010-12-31	
SBAB		0	4 418 981	
SBAB		0	4 673 571	
SBAB		0	4 975 011	
SE-Banken BoLån	3,440 %	4 398 796	0	Rörligt
SE-Banken BoLån	3,540 %	4 953 782	0	Rörligt
SE-Banken BoLån	3,640 %	4 654 858	0	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		14 007 436	14 067 563	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-20 000	-67 301	
		13 987 436	14 000 262	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 907 436 Kr.

Not 10

UPPLUPNA KOSTNADER

	2011-12-31	2010-12-31
El	8 643	8 924
Värme	115 478	150 098
Vatten	18 807	10 388
Extern revisor	19 000	19 000
Arvoden	56 000	85 678
Sociala avgifter	17 595	29 000
Låneräntor	12 689	0
Snöröjning	0	13 410
Fastighetsskötsel gård beställning	4 920	2 755
Administration	0	1 000
Gård	3 631	0
	256 763	320 253

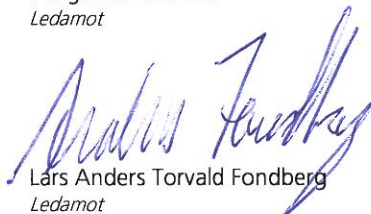
STOCKHOLM den 18/3 2012



Bengt Erik Eriksson
Ledamot



Axel Linus Fagerberg
Ledamot



Lars Anders Torvald Fondberg
Ledamot



Johan Hallén
Ledamot



Ewa-Lena Elenore Hedrup
Ledamot



Ann-Marie Margareta Löf
Ledamot



Anders Torsten Stridh
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2012

Jan-Ove Brandt
Extern revisor

