

Brf Ekebo 8:11
Org nr 769617-3306
Årsredovisning
1/1 2010 - 31/12 2010

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med bank.

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	9
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	10
Bilagor	
Nyckeltal och diagram	

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ekebo 8:11 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010-01-01 - 2010-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Utsedd av</u>
Robert Andersson	Ordförande	Stämman
Susann Vesterlund	Kassör	Stämman
Caroline Tottie	Sekreterare	Stämman
Katarina Turkki	Ledamot	Stämman
Lars-Ove Åsensjö	Ledamot	Stämman
Tomas Ilemyr (avgick 2010-12-31)	Ledamot	Stämman
Benny Berggren (avgick 2010-08-31)	Ledamot	Stämman

Styrelsesuppleanter

Helene Meyer		Stämman
Kenneth Stål		Stämman

Ordinarie revisorer

Finnhammars Revisionsbyrå	Auktoriserad revisor	Stämman
---------------------------	----------------------	---------

Revisorssuppleanter

Finnhammars Revisionsbyrå	Auktoriserad revisor	Stämman
---------------------------	----------------------	---------

Valberedning

Ingrid Åhs (sammankallande)
Ingela Bergsten Grip
Lotta Håkansson

Firmateckning

Föreningens firma tecknas var för sig av Robert Andersson och Susann Vesterlund.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Ekebo 8:11 i Upplands Väsby kommun med därpå uppförda 16 st byggnader med 95 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1976. Fastighetens adress är Sadelgatan 87-181 i Upplands Väsby.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok
56	34	5

Därtill kommer:

Garage	Carport	P-platser
25	24	41

Total bostadsarea: 6 652 kvm

Årets taxeringsvärde 54 800 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 42 400 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa.
Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas av kollektivt av föreningen.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Årsta har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 290 tkr och planerat underhåll för 567 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i not 3 och 4 till resultaträkningen.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 26 april 2010. Styrelsen har hållit 19 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Resultat och ställning (tkr)

	2010	2009
Rörelsens intäkter	3 581	561
Årets resultat	- 1 522	- 56
Resultat efter fondförändringar	- 1 255	- 67
Balansomslutning	89 999	84 868
Soliditet %	59%	52%
Likviditet %	442%	218%
Avgifts- och hyresbortfall %	3,41%	8,60%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	269	39
Driftskostnad, kr / kvm	431	49
Ränta, kr / kvm	139	22
Underhållsfond, kr / kvm	- 38	2
Lån, kr / kvm	5 358	5 863

Årsavgifter

Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2011 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 270 kr kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under 2010 har 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 0 st) samt 10 upplåtelse. Av föreningens samtliga lägenheter är 73 st upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Fastighetsekonomi
Riksbyggen	Fastighetsteknik
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Com Hem AB	Kabeltv

Vad har hänt under året?

Eftersom föreningen inte har egen samlingslokal har styrelsen varit kontaktbar genom e-post och telefon. Medlemmar har även själv sökt upp delar av styrelsen i olika frågor vid behov. Vi hade en städdag för gemenskap & trevligare område där vi bjöd på korv, bröd, kaffe och dricka.

Eftersom alla ledamöter inte suttit i styrelser tidigare har flera ledamöter deltagit i flertalet utbildningar genom SBC - Sveriges BostadsrättsCentrum AB. En låg medlemsavgift ger styrelsen möjlighet till kostnadsfria högkvalitativa utbildningar kring föreningsjuridik och ekonomi i Stockholm och Uppsala. SBC har funnits sen 1921 och är specialister på bostadsrättsfrågor.

För att öka informationsflödet till de boende i föreningen har styrelsen skapat en hemsida med mycket information av olika slag. Alla boende har tillgång till hemsidan men medlemmar kan via inloggning för speciell information som inte berör hyresgästerna. På hemsidan finns nyhetsbrev och kommande händelser samt minnesanteckningar från alla styrelsemöten. Även protokoll från föregående stämma är publicerad där. Ytterligare informationsinsatser har gjorts dels genom e-postutskick dels genom inköp och montering av informationstavlan i sophuset dels utdelning av lappar i brevlådor

En enkätundersökning kring lekplatsernas nyttjande gjordes där sammanställningen visade att styrelsen inte fått in tillräckligt med svar för att kunna ta ett beslut. Frågan tas upp senare igen vid behov.

Styrelsens arbete har även inneburit att vi tagit emot förändringsanmälningar för bevakning av korrekt byggande av medlemmarna. Detta för att delvis bevaka föreningens intresse i form av framtida skador på fastigheten men även för informationssyfte till styrelsen och till lägenhetsregistret.

Då föreningen saknar egen tvättstuga har styrelsen krävt tillgång till den på SmedbyTorg. Styrelsen har under 6 månader bevakat frågan och till slut kunnat tecknat avtal. Föreningen ingår numera i en samfällighet tillsammans med Väsbyhem, Smedby3 och Travgatan.

Förvaltningsavtalet med Riksbyggen har granskats och 3st uppföljningsmöten har skett där styrelsen varit kallande. Vi har även tillsammans med vår ansvariga tekniska förvaltare gått runt i området och visuellt besiktigat området vår och höst där vi, bl. a varit uppe på taken för bedömning av framtida renovering.



Fastigheten togs över 30 oktober 2009 och då var den sittande styrelsen beställare och projektledare för låsbyte inklusive nyckelutlämning.

Vid övertagandet ingick det in planering för separation från Väsbyhem och nybyggnation av föreningens undercentral som levererar el, vatten och fjärrvärme. Arbetet inkluderade även byte av radiatorventiler och stad-slingventiler samt grävning av delvis ny kulvert. Detta arbete påbörjades under våren 2010 och slutbesiktning planeras till våren 2011. Delar av styrelsen har deltagit i projektet på olika sätt och bevakat föreningens intressen.

Vi hade vid övertagandes 5st tomma lägenheter. Dessa har sålts under året genom mäklaren Svensk Fastighetsförmedling. En hyresgäst har flyttat från föreningen och lägenheten har då ytskiktsrenoverats under hösten inför försäljning våren 2011. I samband med försäljningarna har det beställts snickeri- och måleri. Inför dessa renoveringar och andra hantverksarbeten har delar av styrelsen gått genom området med tilltänkta anbudsgivare.

En kombinerad sand- och risficka har byggts. Styrelsen ritat, sökt bygglov och varit projektledare för arbetet. En handikappramp vid parkeringen har beställts och projekterats av styrelsen. I samband med både dem jobben beställde styrelsen även asfaltering och breddning av in- och utfart vid soprum. Även inköp av planter samt plantering vid nybyggda risfickan ordnade styrelsen. Flaggstången saknade vev, vimpel och flagga – detta har nu kompletterats och styrelsen sköter flaggningen.

Även i soprummet har det utförts en del förändringar och arbeten. Vi har köpt in och monterat handsprit i soprummet, vi har tagit bort 3 kärl för hushållssopor för att minska kostnaderna och vi har vid flertalet tillfällen fått rensa soprummet från otillåtna ditställda grovsopor och kört bort det till Sörab med ledamöternas egna bilar. Vi har också ordnat en bytेशylla på prov. Under året har container för grovsopor hyrts vid två tillfällen, en på våren och en på hösten.

För att hålla resten av området så fritt från skräp och sopor har styrelsen köpt in och monterat upp 4st nya papperskorgar i området. Inför snöröjning på vinterhalvåret har området kompletterats med 2st nya blåa sandlådor.

De öppna P-platserna har fått nya parkeringsskyltar inköpta och uppmonterade av styrelsen. Dagvattenbrunnarna har slamsugits

Vi har även beställt snickeritjänst för utbyte av gammalt virke i våra staket. Målning av staketen påbörjades på hösten 2010 och kommer slutföras våren 2011.

Skadegörelse:

Tyvär har vi haft en del skadegörelse i området. Det har behövts klottersanering, svetsning av en väggbom och nyplantering efter stöld av planter i rabatten utanför risfickan. Ett inbrott har skett hos en boende.

Ingångna avtal:

Förutom det större förvaltningsavtalet som finns med Riksbyggen har styrelsen tecknat avtal för Gästparkering (Q-park), fjärrvärme (Fortum), Elförsörjning (Din El), styrelsesupport (medlemsavgift till SBC), störningsjour (SOB), tvättstuga (samfällighet Väsbyhem/Smedby3) och avfallsåtervinning (IL-Recycling)

Framöver ska även avtal tecknas för slamsugning av dagvattenbrunnar.

Planering 2011:

För det första ser vi fram emot en slutbesiktning av undercentralen.

För att styrelsen ska kunna göra ett ännu bättre arbete planeras ytterligare utbildningar inkl brandskyddsombudsutbildning. Området kommer även att starta grannsamverkan tillsammans med närpolisen för att öka vår trygghet och "vi-känsla".

Det kommer även finnas städdagar under året på olika sätt.

För att en förening ska vara synlig behövs en logga och ett enklare namn. Därför planeras ett namnbyte till Brf Ekebo och framtagning av logga.

Samarbete kring tvättstugan på Smedby Torg är viktigt. Möte med samfälligheten kommer äga rum i år. Väsbyhem är sammankallande.

Vår närmiljö kommer att ses över och styrelsen ser behov av starkare belysning, nya husnummerskyltar och nya orienteringstavlor. Vad gäller den tidigare påtalade nollställningen av vår utemiljö dvs. buskar, rabatter och gräsmattor måste det skjutas på framtiden (t ex 2012-2013) till efter fasadrenovering och målning är avslutad.

Ev utbyte av ventiler för vattenavstängning, fastigheten har genomgått radonmätning, staketmålning, fasadrenovering och målning av all träfasader.

En mer omfattande sotning av imkanaler i kök kommer ske. Efter sotarmästarens rekommendationer ska detta utföras vart 6:e år (nästa gång 2017). Däremellan utförs mindre omfattande sotning vart 2:a år (nästa gång 2013).

Upprustning av fasad samt tak på carportar och garage planeras framöver. Timerfunktionerna i garage och carportar kommer att ses över och ev. bytas ut.

Styrelsens arbete kommer också innefatta bevakning av avloppsstopp och vattenskador som uppstått i fastigheten.

Avtal kommer tecknas för löpande spolning av dagvattenbrunnar vart annat år, nästa kommer att ske 2012.

Vi har tagit fram ett förslag på kollektivt Comhemavtal för föreningen. Det skulle innebära en avgiftshöjning men en lägre total månadskostnad i förlängningen för medlemmarna. Vi kommer att undersöka det närmare.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-67 064
Årets resultat före fondförändring	-1 521 999
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-300 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>566 590</u>
Summa över/underskott	-1 322 473

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	-1 322 473

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	3 671 671	613 640
Hyres- och avgiftsbortfall	2	- 125 201	- 52 776
Övriga förvaltningsintäkter		34 476	0
		<u>3 580 945</u>	<u>560 864</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	- 290 178	- 2 916
Planerat underhåll	4	- 566 590	0
Fastighetsavgift/skatt		- 121 315	- 10 840
Driftskostnader	5	-2 867 707	- 326 253
Övriga kostnader	6	- 70 563	- 44 929
Personalkostnader	7	- 198 727	- 82 795
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	- 77 213	- 6 767
		<u>-4 192 293</u>	<u>- 474 500</u>
Rörelseresultat		- 611 348	86 365
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	9	14 463	1 914
Räntekostnader	10	- 925 114	- 144 022
		<u>- 910 651</u>	<u>- 142 108</u>
Resultat efter finansiella poster		-1 521 999	- 55 744
Inkomstskatt		0	- 503
Årets resultat		<u>-1 521 999</u>	<u>- 56 247</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 300 000	- 10 817
Ianspråktagande av underhållsfond		566 590	0
Förändring av underhållsfond		<u>266 590</u>	<u>- 10 817</u>
Resultat efter fondförändring		-1 255 409	- 67 064

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	80 772 699	78 059 751
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	100 000	100 000
Långfristiga fordringar	13	2 700 000	2 700 000
		<u>2 800 000</u>	<u>2 800 000</u>
Summa anläggningstillgångar		83 572 699	80 859 751
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		16	8 129
Kundfordringar		1 856	0
Övriga fordringar		6	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	37 601	13 748
		<u>39 479</u>	<u>21 877</u>
Kassa och bank			
Handkassa		2 860	0
Bankmedel		6 019 297	3 638 269
Medel på RB's avr.konto med Swedbank		364 325	348 448
		<u>6 386 482</u>	<u>3 986 717</u>
Summa omsättningstillgångar		6 425 961	4 008 594
SUMMA TILLGÅNGAR		89 998 660	84 868 345

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
Bundet eget kapital			
Insatser		51 328 000	44 088 000
Upplåtelseavgifter		3 155 084	1 216
Underhållsfond		- 255 773	10 817
		<u>54 227 311</u>	<u>44 100 033</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 67 064	0
Årets resultat		-1 521 999	- 56 247
Avsättning till underhållsfond		- 300 000	- 10 817
Iansspråktagande av underhållsfond		566 590	0
		<u>-1 322 473</u>	<u>- 67 064</u>
Summa eget kapital		52 904 838	44 032 969
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	16	35 641 000	39 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		393 710	492 720
Skatteskulder		121 818	503
Övriga skulder, kortfristiga	17	31 457	360 402
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	905 837	981 751
		<u>1 452 822</u>	<u>1 835 376</u>
Summa skulder		37 093 822	40 835 376
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		89 998 660	84 868 345
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		39 000 000	39 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäktssredovisning 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.

Inkomstskatt

Till beskattning ska bostadsrättsföreningar ta upp ränteintäkter, utdelningar och kapitalvinster på värdepapper och fastigheter samt vinster på inlösta och därefter sålda bostadsrätter.

Inkomstskatten uppgår till 26,3 % på skattepliktig inkomst.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planerlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

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 nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

0,1%

Belopp i kr om inget annat anges.

	2010-12-31	2009-12-31
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	1 792 083	261 754
Hyror, bostäder	1 453 855	336 448
Hyror, lokaler	79 668	13 278
Hyror, garage	140 220	1 230
Hyror, p-platser	205 845	930
	<hr/>	<hr/>
	3 671 671	613 640
Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall		
Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	- 109 391	- 51 436
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	0	- 410
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 13 760	- 930
Rabatter	- 2 050	0
	<hr/>	<hr/>
	- 125 201	- 52 776
Not 3 Reparationer		
Bostäder	65 860	0
Vatten/Avlopp	23 750	0
Ventilation	2 119	0
Elinstallationer	4 595	0
Övriga installationer	3 537	0
Huskropp	111 641	0
Gårdar och grönanläggningar	41 609	0
Garage och parkeringsplatser	30 799	0
Vandalisering	6 268	2 916
	<hr/>	<hr/>
	290 178	2 916
Not 4 Planerat underhåll		
Bostäder	293 465	0
Gårdar och grönanläggningar	273 125	0
	<hr/>	<hr/>
	566 590	0

2010-12-31 2009-12-31

Not 5 Driftskostnader

Fastighetsförsäkring	94 707	13 741
Arvode förvaltning	258 752	43 821
Kabel-TV	56 062	9 165
Juridiska kostnader	675	65 000
Revisionsarvode, externt	18 125	10 000
Övriga förvaltningskostnader	31 102	9 783
Fastighetsskötsel	93 624	15 856
Trädgårdsskötsel	213 499	35 840
Städ	13 138	0
Snöröjning	309 576	57 226
Förbrukningsmateriel	20 239	0
Vatten	168 673	27 646
El	12 971	1 167
Uppvärmning	1 327 684	0
Sophantering	248 880	37 007
	<hr/>	<hr/>
	2 867 707	326 253

Not 6 Övriga kostnader

Telefon och porto	6 961	0
Medlems- och föreningsavgifter	2 875	0
Köpta tjänster	6 000	0
Konsultarvoden	53 974	0
Bankkostnader	753	125
Övriga externa kostnader	0	44 804
	<hr/>	<hr/>
	70 563	44 929

Not 7 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Lön till fastighetsskötare	21 136	0
Styrelsearvode	120 000	60 000
Övriga ersättningar till förtroendevalda	10 555	0
Övriga kostnadsersättningar	90	0
Föreningsvald revisor	3 000	3 000
Summa	<hr/>	<hr/>
	154 781	63 000
Sociala kostnader	43 946	19 795
	<hr/>	<hr/>
	198 727	82 795

	2010-12-31	2009-12-31
Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	77 213	6 767
	<u>77 213</u>	<u>6 767</u>
Not 9 Ränteintäkter		
Ränteintäkter bank	13 350	1 877
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	562	37
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	304	0
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	247	0
	<u>14 463</u>	<u>1 914</u>
Not 10 Räntekostnader		
Räntekostnader, fastighetslån	921 148	144 022
Övriga räntekostnader	3 966	0
	<u>925 114</u>	<u>144 022</u>
Not 11 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	69 446 518	0
Mark	8 620 000	0
	<u>78 066 518</u>	<u>0</u>
Årets anskaffningar		
Byggnader	2 790 161	78 066 518
	<u>2 790 161</u>	<u>78 066 518</u>
Summa anskaffningsvärden	80 856 679	78 066 518
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	- 6 767	0
	<u>- 6 767</u>	<u>0</u>
Årets avskrivning byggnader	- 77 213	- 6 767
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 83 980	- 6 767
Restvärde enligt plan vid årets slut	80 772 699	78 059 751
Varav		
Byggnader	72 152 699	69 439 751
Mark	8 620 000	8 620 000
Taxeringsvärden		
bostäder	54 800 000	42 400 000
Totalt taxeringsvärde	54 800 000	42 400 000
varav byggnader	38 000 000	34 000 000

2010-12-31 2009-12-31

Not 12 Långfristiga värdepappersinnehav

V Hem Fastighets dotter 21 AB, 1 000 st á 100 kr

100 000	100 000
<hr/> 100 000	<hr/> 100 000

Not 13 Långfristiga fordringar

Deposition Väsbyhem

2 700 000	2 700 000
<hr/> 2 700 000	<hr/> 2 700 000

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tv-avgift

13 941	13 748
--------	--------

Fastighetsförsäkring

23 660	0
--------	---

<hr/> 37 601	<hr/> 13 748
--------------	--------------

Not 15 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt
	Insatser och	Underhålls fond	Resultat
	uppl. avgift		
Vid årets början	44 089 216	10 817	- 67 064
Insatser, försäljning lägenheter	7 240 000		
Upplåtelseavgifter, försäljning lägenheter	3 153 868	0	0
Förändring av underhållsfond			266 590
Avsättning till underhållsfond		300 000	
Uttag ur underhållsfond		- 566 590	
Årets resultat			-1 521 999
Vid årets slut	54 483 084	- 255 773	-1 322 473

Not 16 Fastighetslån

Fastighetslån

35 641 000	39 000 000
------------	------------

Skuld vid årets slut

<hr/> 35 641 000	<hr/> 39 000 000
------------------	------------------

Genomsnittsränta under bokslut 2,48%

Låneinstitut	Ränta Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	2,34 Rörligt	10 000 000			10 000 000
SBAB	2,50 2011-11-04	10 000 000		3 359 000	6 641 000
SBAB	3,65 2014-08-13	9 000 000			9 000 000
SBAB	3,80 Rörligt	10 000 000			10 000 000
		<hr/> 39 000 000		<hr/> 3 359 000	<hr/> 35 641 000

Not 17 Övriga skulder, kortfristiga

Redovisningskonto för moms

25 091	0
--------	---

Skuld sociala avgifter och skatter

0	190 402
---	---------

Övriga kortfristiga låneskulder

6 366	170 000
-------	---------

<hr/> 31 457	<hr/> 360 402
--------------	---------------

2010-12-31 2009-12-31

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna elkostnader	3 685	1 167
Upplupna värmekostnader	156 808	0
Upplupna revisionsarvoden	20 000	10 000
Upplupna styrelsearvoden	157 704	3 943
Upplupna Försäkringskostnader	0	13 741
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	698 351
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	308 559	0
Förutbetalda hyror och avgifter	259 081	254 549
	<hr/>	<hr/>
	905 837	981 751

Upplands Väsby 2011-

Robert Andersson

Susann Vesterlund

Caroline Tottie

Katarina Turkki

Lars-Ove Åsensjö

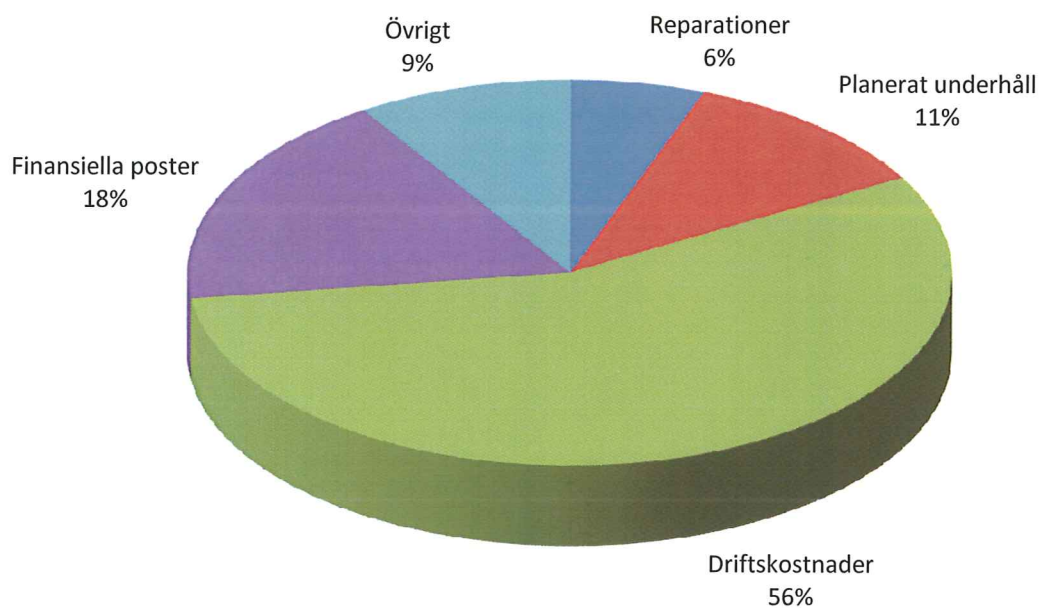
Vår revisionsberättelse har lämnats den

Finnhammars Revisionsbyrå

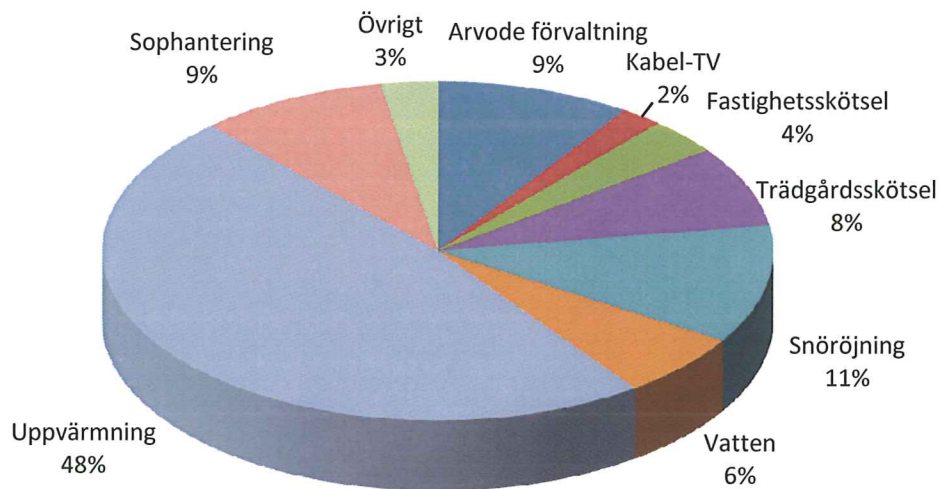
Ulf Johansson
Auktoriserad revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2010	2009
Reparationer	290 178	2 916
Planerat underhåll	566 590	0
Fastighetsavgift/skatt	121 315	10 840
Driftskostnader	2 867 707	326 253
Övriga kostnader	70 563	44 929
Personalkostnader	198 727	82 795
Avskrivning av anläggningstillgångar	77 213	6 767
Finansiella poster	925 114	144 022
Inkomstskatt	0	503
Summa kostnader	5 117 407	619 025



Driftskostnadsfördelning	2010	2009
Fastighetsförsäkring	94 707	13 741
Arvode förvaltning	258 752	43 821
Kabel-TV	56 062	9 165
Juridiska kostnader	675	65 000
Revisionsarvode, externt	18 125	10 000
Övriga förvaltningskostnader	31 102	9 783
Fastighetsskötsel	93 624	15 856
Trädgårdsskötsel	213 499	35 840
Städ	13 138	0
Snöröjning	309 576	57 226
Förbrukningsmateriel	20 239	0
Vatten	168 673	27 646
El	12 971	1 167
Uppvärmning	1 327 684	0
Sophantering	248 880	37 007
Summa driftskostnader	2 867 707	326 253



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

2010

2009

BOA (kvm):

6652	6652
Kr / kvm	Kr / kvm

Fastighetsförsäkring	14	2
Arvode förvaltning	39	7
Kabel-TV	8	1
Juridiska kostnader	0	10
Revisionsarvode, externt	3	2
Övriga förvaltningskostnader	5	1
Fastighetsskötsel	14	2
Trädgårdsskötsel	32	5
Städ	2	0
Snöröjning	47	9
Förbrukningsmateriel	3	0
Vatten	25	4
El	2	0
Uppvärmning	200	0
Sophantering	37	6
Summa driftskostnader	431	49

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

AVSKRIVNING

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

BALANSRÄKNING

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

BRÄNSLETILLÄGG

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

EKONOMISK FÖRENING

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

FOLKRÖRELSE

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet av värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

LIKVIDITET

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120% – 150%.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

RESULTATRÄKNING

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

RÄNTEBIDRAG

Bidrag från Boverket som minskar föreningens räntekostnader på de lån föreningen tagit för bl.a. fastighetsfinansiering.

SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25% och uppåt.

STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

ÅRSAVGIFT

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

ÅRSREDOVISNING

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.



Årsredovisningen är upprättad av
Brf Ekebo 8:11 styrelse
i samarbete med Riksbyggen.

Årsredovisningen är en handling som ger både
långivare och köpare bra möjligheter att bedöma
föreningens ekonomi. Spara därför alltid
årsredovisningen.

Riksbyggen
Tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se