

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ekern

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2009.

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 samfällighetsföreningen Garagesamfällighet. Föreningens andel är 11,9%. Samfälligheten förvaltar garage Dessutom medlem i "Gröna ytor" samt Sopsugsanläggning.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SVEA ARTILLERI 6	2000	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

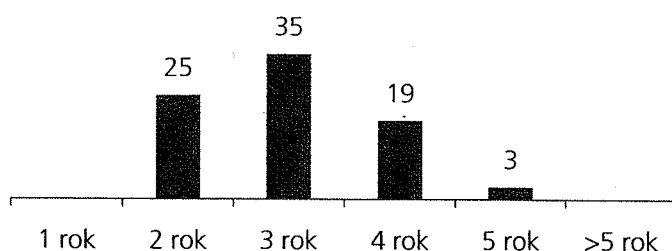
Fastigheterna bebyggdes 1991 och består av 3 flerbostadshus. Fastighetens värdeår är 1991.

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.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter:



I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Café	42 kvm	
Dagis	435 kvm	

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
Garageplatser	Föreningen disponerar 40 grageplatser genom Garagesamfälligheten vilka hyrs ut till medlemmarna. Det är fn 10 köande. Garageplatserna återgår till föreningen vid avslutat medlemskap.
Förråd.	Föreningen har byggt ca 40 förråd vilka hyrs ut till medlemmarna. Förråden återgår till föreningen efter avslutat medlemskap.
Tvättstuga	Föreningen har en tvättstuga med fyra tvättmaskiner, en mattvättmaskin smat tumlare och torkskåp. Bokning sker med sk "pluppar"

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
Byte av armatur i trapphus	2010-2011	
Uppfräschning av gården	2008 - 2009	
Uppdatering av hissmaskineri	2008 - 2009	Byte av maskineri ej nödvändigt
Omläggning av tak	2008 - 2009	Blåstring och ommålning
Byte av vitvaror i hyreslägenheter	2008 - 2009	Besiktning klar, byte våren 2009
Uppfräschning av våra gårdar	2007 - 2009	Budgeterat och finns i underhållsplanen

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem
Trappstäd	Städpulsen
Gårdsskötsel	Vanadis stöd och fastighetservice
Hisservice	Thyssen KruppElevator

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 75 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 9 överlåtits under året.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Annika Holmström	Ledamot
Karin Benyamine	Sekreterare
Fredrik Ljunggren	Kassör
Nicole Beudat	Ledamot
Ingemar Dahlgren	Ordförande
Jonas Niska	Ledamot

Helena Anderin	Suppleant
Linus Fagerberg	Suppleant
Liss Ingrid Schröder	Ledamot
Petri Holopainen	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Annika Holmström, Karin Benyamine och Ingemar Dahlgren

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Ingrid Pettersson	Sammanställande
Claudia Skogsberg	
Anne-Mari Backlund	
Bengt Eriksson	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2009-05-28.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

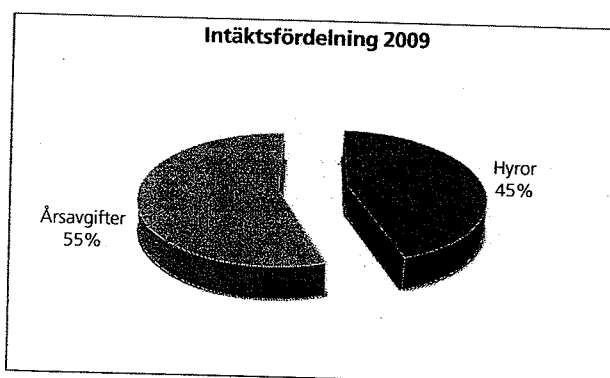
Gården har i sin helhet ställts i ordning efter tillbyggnad av garageinfart.
Taken har blåstrats och rostskyddsförbättrats och målats.
Hissarnas styrkort uppgraderas successivt allt som de trilskas.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:

Styrelsen har beslutat att undersöka omvandling av en kontorslokal till bostadsrätt. Utredningsarbetet har satts igång.

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Hyror	545 kr
Årsavgifter	413 kr
Ränta och utdelning	1 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	114 kr
Taxebundna kostnader	126 kr
Fastighetsskatt	28 kr
Övrig drift	107 kr
Avskrivningar	23 kr
Kapitalkostnader	34 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7061 kvm bostäder och 4307 kvm lokaler

Nyckeltal	2009	2008	2007	2006
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	457	453	455	446
Lån/kvm bostadsrättsyta	2 216	2 467	3 257	4 060
Elkostnad/kvm totalyta	24	24	18	23
Värmekostnad/kvm totalyta	84	76	72	69
Vattenkostnad/kvm totalyta	9	13	13	18

Skatter och avgifter

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i vissa fall av en kommunal avgift. Det lägsta av antingen fastighetsskatten eller den kommunala avgiften ska gälla.

För hyreshus blir avgiften 1 272 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

År 2009 inkomstbeskattades föreningen med 26,3% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

Dispositionsförslag

Förslag till hantering av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	413 281
ansamlad förlust	-338 643
summa fritt eget kapital	74 638

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-505 176
av fond för yttre underhåll ianspråkats	879 920
att i ny räkning överförs	449 382

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

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

2009

2008

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror	Not 1	5 263 559	5 105 710
Övriga rörelseintäkter		59 933	177 158
		5 323 492	5 282 868

RÖRELSENS KOSTNADER

	Not 2		
Fastighetskostnader		-648 473	-392 378
Reparationer		-421 159	-162 043
Periodiskt underhåll		-879 920	-143 560
Taxebundna kostnader		-1 436 475	-1 385 085
Övriga driftskostnader		-60 889	-120 216
Fastighetskostnader		-318 224	-312 320
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-413 054	-451 066
Personalkostnader		-96 647	-84 908
Avskrivningar		-262 223	-262 223
		-4 537 065	-3 313 799

RÖRELSERESULTAT

786 427 **1 969 069**

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter		15 842	26 638
Räntekostnader		-390 301	-928 274
Räntebidrag		5 079	0
		-369 380	-901 636

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

417 047 **1 067 433**

SKATT

Statlig inkomstskatt		-3 766	-2 234
		-3 766	-2 234

ÅRETS RESULTAT

413 281 **1 065 199**

BALANSRÄKNING	2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	152 038 818	152 282 336
Maskiner och inventarier	82 945	101 650
	<u>152 121 763</u>	<u>152 383 986</u>
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC	3 500	3 500
	<u>3 500</u>	<u>3 500</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	152 125 263	152 387 486
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	59 725	5 660
Skattefordringar	273 836	0
Övriga fordringar	195 943	64 874
Förutbetalda kostnader	122 283	54 877
	<u>651 787</u>	<u>125 411</u>
KORTFRISTIGA PLACERINGAR		
Kortfristiga placeringar	0	1 407 245
	<u>0</u>	<u>1 407 245</u>
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	0	2 421
SBC klientmedel i SHB	1 444 237	1 383 516
	<u>1 444 237</u>	<u>1 385 937</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 096 024	2 918 594
SUMMA TILLGÅNGAR	154 221 287	155 306 079

BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
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	2 432 416	2 070 800
		138 593 744	138 232 128
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-338 643	-1 042 226
Årets resultat		443 281	1 065 199
		74 638	22 973
SUMMA EGET KAPITAL		138 668 382	138 255 101
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	14 066 722	15 657 149
		14 066 722	15 657 149
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	63 190	74 462
Leverantörsskulder		374 722	267 100
Skatteskulder		0	21 228
Övriga kortfristiga skulder		163 114	179 466
Upplupna kostnader	Not 10	280 981	370 563
Förutbetalda avgifter och hyror		604 176	481 010
		1 486 183	1 393 830
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		154 221 287	155 306 079
Ställda säkerheter			
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 under redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggnings enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar ut procent tillämpas.

	2009	2008
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,20	0,20
Fastighetsförbättringar	5,00	5,00
Värmeanläggning	3,33	3,33
Inventarier	10,00	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	2009	2008
ÅRSAVGIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	2 916 844	2 891 357
Hysesintäkter	2 346 715	2 214 353
	5 263 559	5 105 710

Not 2	2009	2008
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	8 419	5 487
Fastighetsskötsel enl beställn	5 000	11 065
Fastighetsskötsel gård beställ	0	3 625
Snöröjning/sandning	19 573	29 048
Städning entreprenad	165 604	89 919
Städning enligt beställning	13 530	0
Mattvätt/Hyrmattor	20 989	26 882
OVK Obl. Ventilationskontroll	201 428	14 092
Hissbesiktning	7 184	8 270
Myndighetstillsyn	4 920	0
Bevakning	4 162	0
Garage	141 751	152 409
Gård	818	7 298
Serviceavtal	49 269	25 160
Hiss	0	16 483
Förbrukningsmateriel	4 603	2 641
Brandskydd	1 223	0
	648 473	392 378

Reparationer		
Fastighet förbättringar	9 047	0
Hyreslägenheter	90 558	15 665
Lokaler	428	340
Tvättstuga	10 017	3 679
Sophantering/återvinning	1 137	0
Entré/trapphus	4 778	0
Portar	0	8 254
Lås	36 236	5 764
Installationer	1 464	0
VVS	40 308	14 285
Ventilation	42 282	791
Elinstallationer	6 714	0
Hjuss	114 585	71 289
Huskropp utvändigt	4 040	0
Fasad	0	6 945
Fönster	3 184	0
Mark/gård/utemiljö	19 692	0
Garage/parkering	0	200
Skador/klotter/skadegörelse	0	3 030
Vattenskada	35 887	25 298
Övrigt	802	6 502
	421 159	162 043
Periodiskt underhåll		
Byggnad	615 000	0
Förskola	470	0
Tvättstuga	0	13 001
Ventilation	0	87 509
Mark/gård/utemiljö	264 450	43 050
	879 920	143 560
Taxebundna kostnader		
El	267 151	272 803
Värme	957 147	859 942
Vatten	103 403	144 694
Sophämtning/renhållning	103 050	89 453
Grovsopor	5 725	18 194
	1 436 475	1 385 085
Övriga driftskostnader		
Försäkring	41 692	40 384
Samfällighetsavgift	0	61 382
Kabel-TV	19 198	18 450
	60 889	120 216
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	318 224	312 320

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	1 722	225
Medlemsinformation	0	1 635
Datakommunikation	0	616
Juridiska åtgärder	0	6 154
Övriga förluster	1 922	0
Revisionsarvode extern revisor	25 650	21 958
Föreningskostnader	11 066	12 605
Styrelseomkostnader	0	355
Stämma	0	5 611
Fritids och Trivselkostnader	1 172	0
Fritid (ute)	0	1 771
Studieverksamhet	0	4 900
Förvaltningsarvode	318 529	280 600
Arvode SBC övrigt	0	11 906
Förvaltningsarvoden övriga	27 705	5 535
Administration	3 549	5 548
Konsultarvode	11 291	81 476
Föreningsavgifter	4 423	4 171
Medlemsavgift SBC ek för	6 000	6 000
Övriga driftskostnader	26	0
	413 054	451 066

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd under året.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internerisvisor	74 309	65 025
Löner och arvoden	0	800
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	554	0
Sociala kostnader	21 784	19 083
	96 647	84 908

Avskrivningar

Byggnad	215 312	215 312
Förbättringar	28 206	28 206
Inventarier	18 705	18 705
	262 223	262 223

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

4 537 065 **3 313 799**

Not 3

2009-12-31 **2008-12-31**

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	-1 906 841	-1 663 323
Årets avskrivningar enligt plan	-243 518	-243 518
Utgående avskrivning enligt plan	-2 150 359	-1 906 841

Planenligt restvärde vid årets slut

152 038 818 **152 282 336**

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med

45 699 400 45 699 400

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	96 400 000	96 400 000
Taxeringsvärde mark	71 992 000	71 992 000
	168 392 000	168 392 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	147 000 000	147 000 000
Lokaler	21 392 000	21 392 000
	168 392 000	168 392 000

Not 4

MASKINER OCH INVENTARIER

	2009-12-31	2008-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	195 175	187 050
Nyanskaffningar	0	8 125
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	195 175	195 175

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-93 525	-74 820
Årets avskrivningar enligt plan	-18 705	-18 705
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-112 230	-93 525

Redovisat restvärde vid årets slut

	82 945	101 650
--	---------------	----------------

Not 5

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

	2009-12-31	2008-12-31
Försäkring	40 350	33 622
El	0	10 000
Kabel TV	4 744	4 755
Vatten	0	6 500
Ekonomisk förvaltning, K1	77 189	0
	122 283	54 877

Not 6

KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Nominellt värde	Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
		2009-12-31	2009-12-31	2008-12-31
Handelsbanken	1 400 000	0	0	1 407 245
		0	0	1 407 245

**Not 7
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser	125 937 981	0	0
Upplåtelseavgifter	11 151 544	0	0
Ack kostnad för nyupplåtelse	-928 197	0	0
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	2 432 416	0	361 616
Summa bundet eget kapital	138 593 744	0	361 616
Fritt eget kapital			
Ansamlad förlust	-338 643	0	703 583
Årets resultat	413 281	413 281	-1 065 199
Summa fritt eget kapital	74 638	413 281	-361 616
Summa eget kapital	138 668 382	413 281	0

Not 8

	2009	2008
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	2 070 800	2 158 605
Reservering enligt stadgar	0	0
Reservering enligt stämmobeslut	505 176	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-143 560	-87 805
Vid årets slut	2 432 416	2 070 800

Not 9

	Räntesats	Belopp 2009-12-31	Belopp 2008-12-31
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2009-12-31		
SBAB	3,530 %	4 437 865	4 459 450
SBAB	1,180 %	4 696 848	4 723 458
SBAB	1,160 %	4 995 199	6 548 703
Summa skulder till kreditinstitut		14 129 912	15 731 611
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-63 190	-74 462
		14 066 722	15 657 149

Not 10

	2009-12-31	2008-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
Värme	128 380	110 000
Extern revisor	18 900	11 700
Arvoden	64 678	20 700
Sociala avgifter	20 322	6 700
Fastighetsskötsel	18 450	0
Låneräntor	0	221 463
EI	29 114	0
Vatten	1 137	0
	280 981	370 563

STOCKHOLM den 10/5 2010

Ingermar Dahlgren
Ordförande

Karin Benyamine
Sekreterare

Lars Fredrik Ljunggren
Kassör

Nicole Beudat
Ledamot

Annika Holmström
Ledamot

Jonas Niska
Ledamot

Liss Ingrid Schröder
Ledamot

~~Jan-Ove Bråfält~~ har tackat nej till tjänsten den 24 maj 2010

~~Jan-Ove Bråfält~~ har tackat nej till tjänsten den 24 maj 2010

Extern revisor

Liss Ingrid Schröder

Ledamot
Annika Holmström

Ledamot
Jonas Niska

Kassör
Lars Fredrik Ljunggren

Ledamot
Nicole Beudat

Ordförande
Ingermar Dahlgren

Ledamot
Karin Benyamine

STOCKHOLM den 10/5 2010



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ekern

Org nr 769603-4169

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Ekern för år 2009. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelseledamoten är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om styrelseledamoten på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 24 maj 2010

Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor