# Årsredovisning

**för**

# Brf Ekplantan

769605-9117

Räkenskapsåret

2011

Styrelsen för Brf Ekplantan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011, vilket är föreningens elfte verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

**FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, och marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

**Föreningens fastighet**
Föreningen förvärvade 2000-08-31 fastigheten Ekstubben 31 i Sollentuna kommun.

Föreningens fastighet består av 1 flerbostadshus i 4-5 våningar med totalt 60 bostadsrätter.

**Lägenhetsfördelning:**
9 st 1½ rum och kök
34 st 3 rum och kök
17 st 4 rum och kök

51 st parkeringsplatser, varav 15 st är carportplatser.
Den totala boytan är ca 5000 kvm.
Fastigheten har bredbandsanslutning genom fiberkabel av Sollentuna Energi.
Fastigheten har under 2011 varit fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar i Stockholm, där ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

**Fastighetens tekniska status**
Styrelsen föreslår att årets vinst disponeras så att till föreningens fond för yttre underhåll, i enlighet med föreningens stadgar, avsättes 25 kr/kvm lägenhetsyta per år. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

**Fastighetens långsiktiga värde**
Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att framtida bortfall av räntebidrag och kommande fastighetsskatt, fastighetsavgift fr.o.m. 2008, kan kompenseras genom sänkta lånekostnader och/eller höjda månadsavgifter. De ordinarie amorteringarna har uppgått till 689 750 SEK under 2011.

**Föreningens avtal under 2011**
Föreningen har under året haft följande avtal:

| | |
|---|---|
| Kone AB | Service- och larmavtal |
| Rådrum AB | Ekonomiskt förvaltningsavtal |
| Whalings Installationsservice AB | Jourtjänst samt teknisk service |
| AB Rubin Facilitetsservice | Trädgårdsavtal, snöröjning , städning samt teknisk service |
| Comhem AB | Serviceavtal för kabeltv |
| Dekra Industrial AB | Besiktning av hissarna |
| Q-Park AB | Parkeringsövervakning tillsammans med BRF Ekstubbe |
| Enreduce i Uppsala | Driftoptimeringsavtal |

**Föreningens ekonomi**
Den av styrelsen tidigare upprättade planen för föreningens verksamhet har följts. Med utgångspunkt från föreningens driftkostnader, lån, fastighetsskatt, fastighetsavgift och minskat räntebidrag har styrelsen gjort en översyn av den ekonomiska planen. I övrigt hänvisas till den ekonomiska redovisningen.

**Fastighetslån**
Föreningens fastighetslån är placerade till följande villkor och löptider

| Bank | Lånebelopp 2010-12-31 | Räntesats | Bundet till | Lånebelopp 2011-12-31 | Amortering 2011 |
|---|---|---|---|---|---|
| Swedbank Bolån | 15 075 000 | 4,15 % | 2012-05-10 | 14 825 000 | 250 000 |
| SEB-Bolån | 14 374 094 | 2,88 % | 2013-11-28 | 14 184 094 | 190 000 |
| SEB-Bolån | 14 720 135 | 3,67 % | 2013-04-28 | 14 470 385 | 249 750 |
| **Summa** | **44 169 229** | | | **43 479 479** | **689 750** |

Föreningens ursprungliga låneskuld var 52 771 000 kronor

**Årsavgifter**
Årsavgifterna har varit oförändrade sedan 2006.

Fastighetsskatt/fastighetsavgift
Fastigheten färdigställdes 2001 och har deklarerats som färdigställd hos Skattemyndigheten. Fastigheten har åsatts värdeår 2001. Enligt då gällande lag om fastighetsskatt blev fastigheten helt befriad från fastighetsskatt fr.o.m. 2002-01-01. Detta gällde under fem år och därefter blev fastigheten beskattad med halv fastighetsskatt (fastighetsavgift) under ytterligare fem år. Fr.o.m. 2012 utgår full fastighetsavgift.

Fastighetens taxeringsvärde för år 2003 var 59 100 000 kronor. Genom ändrade beräkningsregler sänktes taxeringsvärdet för 2004 till 34 600 000 kronor. Det har därefter höjts till 68 600 000 kronor. Året 2011 belastades föreningen med en halv fastighetsavgift som uppgick till 38 310 kronor (60 x 638.50 kr)

**Räntebidrag**
Räntebidraget till föreningen har upphört under 2011.

**Förmögenhetsvärde**
Eftersom föreningens taxeringsvärde överstiger skulderna blir förmögenhetsvärdet 25 120 521 kronor.

**Föreningsfrågor**
Föreningen hade vid årets slut 76 (80) medlemmar.
Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 5 (12) överlåtelser skett.

**Gemensamhetsanläggning**
Föreningen är delaktig i Gemensamhetsanläggningen Ekstubben ga:1 avseende väg och parkeringsyta tillsammans med fastigheten Ekstubben 30. Andelstalet är 1 för vardera fastigheten.

**Antalet anställda**
Under året har föreningen inte haft några anställda.

**Verksamheten under året som gått**

- Ett lån i SEB har förtidsinlösts och omsatts i ett nytt lån i samma bank
- Ett lån i SEB med rörlig ränta har föreningen omsatt i ett lån på två år
- Ekplantan har låtit ommåla miljöstugorna
- En radonmätning enligt Sollentuna kommuns rekommendation har gjorts
- Uppmätta värden i fastigheten ligger långt under de av myndigheterna uppsatta gränsvärdena för bostäder
- Samtliga Ekplantans kodlås har bytts ut
- En kollektiv bostadsrättsförsäkring med försäkringsbolaget If har tecknats för 2012
- Styrelsen har tecknat nytt elavtal med Sollentuna Energi gällande från 1 januari 2012
- En energibesiktning och rådgivning har utförts av Energismart BRF Sollentuna kommun
- Styrelsen har bedrivet en aktiv upphandling av övriga tjänster för löpande underhåll av fastigheten

**Medlemsinformation**
Under året har styrelsen informerat medlemmarna om verksamheten genom ett antal nyhetsbrev.
Dessutom finns fortlöpande information på Ekplantans hemsidan.( www ekplantan.se)

**Vår- och höststädning**
Många boende deltog i vårstädningen, som gjorde gården och planteringarna vackrare. Städdagen avslutades med en uppskattad fest.

**Överlåtelseavgift**
Vid försäljning av lägenhet har föreningen tagit ut en särskild överlåtelseavgift av säljaren. Avgiften är fastställd till 1070 kronor.

**Styrelse**
Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2011-05-25 och konstituering haft följande sammansättning:

| | |
|---|---|
| Sune Öberg | Ledamot ordförande |
| Arne Holmström | Ledamot sekreterare |
| Anita Johansson | Ledamot |
| Anna Lordin | Ledamot |
| Anders Almtjärn-Fridén | Suppleant |

Föreningens firma tecknas, förutom styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i föreningen.

Styrelsen har under året hållit 7 (8) protokollförda sammanträden.

Styrelsens ledamöter är uppdelade på olika arbetsgrupper. Dessa redovisas på föreningens anslagstavlor.

Stämman beslöt att arvodet till styrelsen för år 2011 skall vara 90 000 kronor exkl. arbetsgivaravgifter.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar i Stockholm.

**Revisor**
Mikael Svensson, godkänd revisor SRS, KPMG med Henrik Lind suppleant.

**Föreningens stadgar**

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Patent- och Registreringsverket 2000-07-07.

**Vinstdisposition**
Till föreningens förfogande står följande vinstmedel (kronor):

| | |
|---|---|
| Balanserat resultat | 4 521 418 |
| Avsättning yttre underhållsfond | -125 000 |
| Årets vinst | 336 264 |
| | **4 732 682** |

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

| | |
|---|---|
| I ny räkning överföres | **4 732 682** |

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

# Resultaträkning

| | Not | 2011-01-01 -2011-12-31 | 2010-01-01 -2010-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Rörelsens intäkter** | | | |
| Årsavgifter, hyror mm | 1 | 3 587 688 | 3 593 649 |
| **Rörelsens kostnader** | | | |
| Fastighetskötsel/städning | 2 | -244 931 | -274 947 |
| Reparationer och underhåll | 3 | -110 097 | -84 025 |
| Taxebundna kostnader | 4 | -749 416 | -837 338 |
| Övriga driftskostnader | 5 | -114 587 | -124 446 |
| Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader | 6 | -103 162 | -122 786 |
| Löner, andra ersättningar/personalkostnader | 7 | -105 233 | -101 741 |
| Fastighetsskatt | | -39 060 | -38 310 |
| **Rörelseresultat före avskrivningar** | | **2 121 202** | **2 010 056** |
| **Avskrivningar av anläggningstillgångar** | | | |
| Byggnad | | -299 852 | -299 852 |
| **Rörelseresultat** | | **1 821 350** | **1 710 204** |
| **Resultat från finansiella poster** | | | |
| Ränteintäkter | | 5 167 | 393 |
| Skatteränta ej skattepliktig | | -125 | -20 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -1 486 958 | -1 190 698 |
| Räntebidrag | | 0 | 75 516 |
| Kapitalkostnader | | -3 170 | -2 703 |
| | | **-1 485 086** | **-1 117 512** |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **336 264** | **592 692** |
| **Årets resultat** | | **336 264** | **592 692** |

# Balansräkning

| | Not | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Tillgångar** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| *Materiella anläggningstillgångar* | | | |
| Byggnad | 8,9 | 80 972 476 | 81 272 328 |
| Mark | | 24 840 000 | 24 840 000 |
| | | **105 812 476** | **106 112 328** |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **105 812 476** | **106 112 328** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| *Kortfristiga fordringar* | | | |
| Fordran avgifter/hyror | | 0 | 7 226 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 10 | 66 485 | 66 279 |
| | | **66 485** | **73 505** |
| *Kassa, bank och värdepapper* | | | |
| Kassa och bank | | 391 239 | 437 087 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **457 724** | **510 592** |
| **Summa tillgångar** | | **106 270 200** | **106 622 920** |

# Balansräkning

| | Not | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Eget kapital, och skulder** | | | |
| **Eget kapital** | 11 | | |
| *Bundet eget kapital* | | | |
| Inbetalda insatser | | 56 229 000 | 56 229 000 |
| Fond yttre underhåll | | 1 281 247 | 1 156 247 |
| | | **57 510 247** | **57 385 247** |
| *Fritt eget kapital* | | | |
| Balanserat resultat | | 4 396 418 | 3 928 726 |
| Årets resultat | | 336 264 | 592 692 |
| | | **4 732 682** | **4 521 418** |
| **Summa eget kapital** | | **62 242 929** | **61 906 665** |
| **Skulder** | | | |
| *Långfristiga skulder* | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 12 | 42 819 479 | 43 470 229 |
| *Kortfristiga skulder* | | | |
| Skatteskulder | | 77 194 | 38 009 |
| Leverantörsskulder | | 106 038 | 45 408 |
| Övriga skulder | | 0 | 128 |
| Nästa års amortering | | 660 000 | 699 000 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 13 | 364 560 | 463 480 |
| | | **1 207 792** | **1 246 026** |
| | | **44 027 272** | **44 716 255** |
| **Summa eget kapital, och skulder** | | **106 270 200** | **106 622 920** |
| **Ställda säkerheter** | | 52 771 000 | 52 771 000 |
| **Ansvarsförbindelser** | | Inga | Inga |

# Tilläggsupplysningar

## Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningskostnader och beräknad ekonomiska livslängd.
Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

## Noter

### Avskrivningar i procent

| | 2011 | 2010 |
|---|---|---|
| Byggnad | 0,36 % | 0,36 % |

### 1 Årsavgifter, hyror mm

| | 2011 | 2010 |
|---|---|---|
| Årsavgifter | 3 410 952 | 3 410 952 |
| Hyror bilplatser | 170 833 | 171 000 |
| Överlåtelse-/pantsättningsavgift | 5 350 | 11 690 |
| Diverse intäkter | 553 | 8 |
| | **3 587 688** | **3 593 650** |

### 2 Fastighetsskötsel och städning

| | 2011 | 2010 |
|---|---|---|
| Snöröjning | 43 099 | 63 125 |
| Hiss | 80 734 | 94 128 |
| Serviceavtal | 8 547 | 8 316 |
| Fastighetsskötsel entreprenad | 22 500 | 22 500 |
| Städning entreprenad | 60 000 | 60 000 |
| Gård | 17 375 | 25 112 |
| Förbrukningsmaterial | 12 677 | 1 766 |
| | **244 932** | **274 947** |

## 3 Reparationer och underhåll

| | 2011 | 2010 |
|---|---|---|
| Trapphus | 1 575 | 1 924 |
| Vind/källare | 3 169 | 11 051 |
| Gården | 24 688 | 2 419 |
| VVS | 5 185 | 0 |
| Värmeanläggning | 2 631 | 5 088 |
| Tvättstuga | 12 611 | 19 927 |
| Elinstallationer | 11 436 | 3 260 |
| Ventilation | 1 806 | 0 |
| Fönster | 0 | 5 120 |
| Balkong | 0 | 2 250 |
| Lås | 42 996 | 27 096 |
| Övrigt | 4 000 | 5 890 |
| | **110 097** | **84 025** |

## 4 Taxebundna kostnader

| | 2011 | 2010 |
|---|---|---|
| Vattenkostnader | 108 897 | 106 173 |
| Värmekostnader | 459 711 | 528 139 |
| El-och gaskostnader | 113 325 | 130 513 |
| Sophämtning | 67 483 | 72 514 |
| | **749 416** | **837 339** |

## 5 Övriga driftskostnader

| | 2011 | 2010 |
|---|---|---|
| Försäkringskostnader | 36 323 | 50 134 |
| Kabel-TV | 78 264 | 74 312 |
| | **114 587** | **124 446** |

## 6 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

| | 2011 | 2010 |
|---|---|---|
| Revisionsarvode | 18 500 | 16 750 |
| Förvaltningsarvode | 55 476 | 55 476 |
| Konsultarvode | 4 725 | 32 300 |
| Administration | 6 303 | 6 446 |
| Trivselkostnader | 842 | 1 443 |
| Hyresförluster | 1 469 | 0 |
| Telefon | 9 251 | 9 771 |
| Avgift organisation | 5 620 | 0 |
| Möteskostnader | 976 | 600 |
| | **103 162** | **122 786** |

## 7 Löner, andra ersättningar och personalkostnader

| | 2011 | 2010 |
|---|---|---|
| Arbetsgivaravgifter | 15 233 | 21 741 |
| Styrelsearvode | 90 000 | 80 000 |
| | **105 233** | **101 741** |

## 8 Avskrivningar

| | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
|---|---|---|
| Byggnad | 299 852 | 299 852 |

## 9 Byggnad

| | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
|---|---|---|
| **Ackumulerade anskaffningsvärden** | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 84 110 000 | 84 110 000 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **84 110 000** | **84 110 000** |
| | | |
| **Ackumulerade avskrivningar** | | |
| Ingående avskrivningar | -2 837 672 | -2 537 820 |
| Årets avskrivningar | -299 852 | -299 852 |
| **Utgående ackumulerade avskrivningar** | **-3 137 524** | **-2 837 672** |
| | | |
| **Utgående redovisat värde** | **80 972 476** | **81 272 328** |
| | | |
| Taxeringsvärden byggnader | 48 000 000 | 48 000 000 |
| Taxeringsvärden mark | 20 600 000 | 20 600 000 |
| | **68 600 000** | **68 600 000** |

## 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
|---|---|---|
| Upplupet räntebidrag | 0 | 7 342 |
| Förutbetald försäkring | 41 550 | 36 323 |
| Förutbetald kabel-TV | 19 935 | 19 364 |
| Förutbetald kostnad snöröjning | 0 | 3 250 |
| Förutbetald telefon | 5 000 | 0 |
| | **66 485** | **66 279** |

## 11 Förändring av eget kapital

| | Inbetalda insatser | Fond yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat |
|---|---|---|---|---|
| Belopp vid årets ingång | 56 229 000 | 1 156 247 | 3 928 726 | 592 692 |
| Reservering yttre fond | | 125 000 | -125 000 | |
| Disposition av föregående års resultat: | | | 592 692 | -592 692 |
| Årets resultat | | | | 336 264 |
| **Belopp vid årets utgång** | **56 229 000** | **1 281 247** | **4 396 418** | **336 264** |

## 12 Skulder till kreditinstitut

| | Räntesats | Ändringsdag | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
|---|---|---|---|---|
| Swedbank hypotek | 4,15% | 2012-05-10 | 14 825 000 | 15 075 000 |
| SEB Bolån | 2,88% | 2013-11-28 | 14 184 094 | 14 374 094 |
| SEB Bolån | 3,67% | 2013-04-28 | 14 470 385 | 14 720 135 |
| Avgår kortfristig del | | | -660 000 | -699 000 |
| | | | **42 819 479** | **43 470 229** |

## 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
|---|---|---|
| Upplupna räntekostnader | 72 000 | 58 800 |
| Förutbetalda avgifter och hyror | 275 060 | 263 788 |
| Upplupet revisorsarvode | 17 500 | 16 500 |
| Upplupen kostnad vatten | 0 | 9 375 |
| Upplupen kostnad värme | 0 | 84 800 |
| Upplupen kostnad el | 0 | 12 700 |
| Upplupen kostnad sophämtning | 0 | 17 517 |
| | **364 560** | **463 480** |

Stockholm den 23/3 2012

Sune Öberg
Ordförande

Arne Holmström
Sekreterare

Anita Johansson
Ledamot

Anna Lordin
Ledamot

## Revisors påteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 7/5 - 2012

Mikael Svensson
Godkänd revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ekplantan org.nr 769605-9117

## Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ekplantan för år 2011.

*Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

*Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

*Uttalanden*

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ekplantan för år 2011.

*Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen.

*Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med Bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

*Uttalanden*

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 7 maj 2012

Mikael Svensson
Godkänd revisor