

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Eken nr 8

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2010.

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 1994-12-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1994-12-09 och nuvarande stadgar registrerades 1994-12-09 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Kommun
Fatet 5	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg Hansa via Adeförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

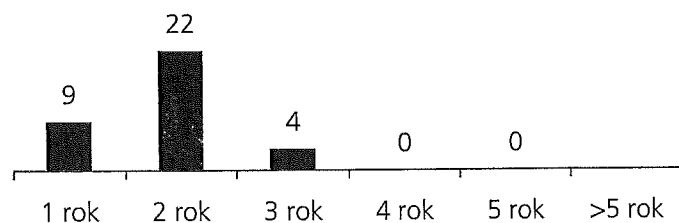
Fastigheten bebyggdes 1926 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1929.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 995 kvadratmeter, varav 1 894 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 101 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 35 lägenheter med bostadsrätt och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Arkitektbyrå	71 kvm	2013-04-30
Resebyrå- och researrangörsverksamhet och andra resetjänster och relaterade tjänster	23 kvm	Löpande

Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År
Målning källare Byte el och belysning i Källare	
Planerad åtgärd	År
Översyn värmesystem	2011
Byte El och belysning vind	2011

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Internet uppkopplingstyp	Kabel TV
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trappstädning	Araucaria städ & golvslipning
Hisservice	HISSJOUREN EKMANS AB

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 35 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 5 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsuthyrning.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Kjetil Falkenberg Hansen	Ordförande
Karin Kihlgren	Sekreterare
Petter Fridman	Kassör
Michael Stavbäck	Ledamot
Alexander Aivars	Ledamot

Johan Schylander	Suppleant
Anni Marja Kollanen	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Lena Asplund	Ordinarie Extern
--------------	------------------

Valberedning

Ulla-Britt Björkman

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-04-28.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

I samband med en ny styrelse har en ny ordförande utsetts i föreningen.

Föreningens hemsida har uppdaterats kontinuerligt och målet är att denna i framtiden ska vara huvudkälla för all information för medlemmarna samt fungera som en informationsbank för hela föreningen.

Det stora underhållsarbetet under året har skett i källaren. Här har all el byts ut och således blivit mer energieffektiv och brandsäker. Föreningen har i samband med detta även målat hela källaren, som i dagsläget är ljusare och fräschare än föregående år.

Övriga löpande underhållsarbeten har utförts.

Städdag hålls under våren och hela föreningen inbjöds på glögg i december.

Under året har 5 överlåtelse skett. Vi hälsar våra nya medlemmar Grönwall, Hammarbäck, Löfdahl, Lundin samt Filipsson/Ekdahl välkomna!

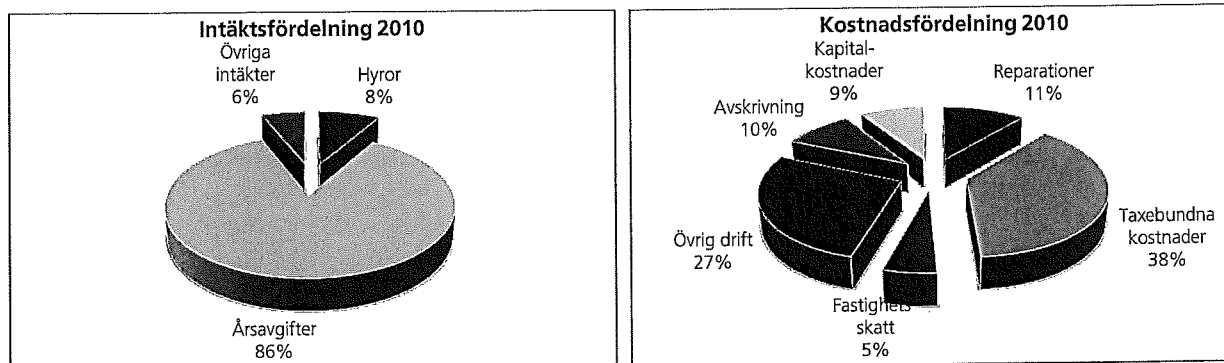
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Under året som kommer elen på vinden att bytas med ny belysning och stickkontakter.

En översyn av värmesystemet och planering/åtgärder för att minska energianvändningen skall också genomföras.

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Hyror	1 061 kr
Årsavgifter	579 kr
Övriga intäkter	39 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	61 kr
Taxebundna kostnader	205 kr
Fastighetsskatt	28 kr
Övrig drift	147 kr
Avskrivningar	51 kr
Kapitalkostnader	48 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 894 kvm bostäder och 101 kvm lokaler

Nyckeltal	2010	2009	2008	2007
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	579	579	579	581
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 654	1 997	2 000	2 003
Elkostnad/kvm totalyta	18	19	19	17
Värmekostnad/kvm totalyta	157	137	129	131
Vattenkostnad/kvm totalyta	10	19	23	22

Skatter och avgifter

Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2010, dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2013.

För hyreshus blir avgiften 1 277 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	206 697
balanserad vinst före reservering/ianspråktagande yttre fond	630 154
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-114 057
summa balanserat resultat	722 794

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **722 794**

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

RESULTATRÄKNING		2010	2009
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 204 376	1 206 916
Övriga rörelseintäkter		77 368	9 900
		1 281 744	1 216 816
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-49 720	-46 957
Reparationer		-120 901	-171 796
Periodiskt underhåll		0	-371 837
Taxebundna kostnader		-408 411	-400 568
Övriga driftskostnader		-72 249	-70 151
Fastighetskatt		-54 885	-52 980
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-139 236	-136 743
Personalkostnader		-32 377	3 365
Avskrivningar		-102 241	-106 423
		-980 020	-1 354 089
RÖRELSERESULTAT		301 724	-137 273
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		984	3 303
Räntekostnader		-96 012	-99 055
		-95 028	-95 752
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		206 697	-233 026
SKATT			
Statlig inkomstskatt		0	-852
		0	-852
ÅRETS RESULTAT		206 697	-233 878

BALANSRÄKNING	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	3 939 901	4 042 141
Maskiner och inventarier Not 4	0	0
	<u>3 939 901</u>	<u>4 042 141</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	3 939 901	4 042 141
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	0	18
Skattefordringar	34 743	35 796
Övriga fordringar	10 516	22 682
Förutbetalda kostnader Not 5	21 526	52 766
	<u>66 785</u>	<u>111 262</u>
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	6 510	6 437
SBC klientmedel i SHB	672 037	978 748
	<u>678 547</u>	<u>985 185</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	745 332	1 096 447
SUMMA TILLGÅNGAR	4 685 232	5 138 589

BALANSRÄKNING		2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		244 009	244 009
Reservfond		43 776	43 776
Fond för yttre underhåll	Not 7	321 828	579 608
		609 613	867 393
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		516 098	492 196
Årets resultat		206 697	-233 878
		722 795	258 318
SUMMA EGET KAPITAL		1 332 407	1 125 711
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	3 133 152	3 778 199
		3 133 152	3 778 199
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	0	4 956
Leverantörsskulder		49 468	65 778
Skatteskulder		0	2 294
Upplupna kostnader	Not 9	73 092	63 866
Förutbetalda avgifter och hyror		97 113	97 785
		219 673	234 679
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		4 685 232	5 138 589
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	5 082 000	4 500 000
Varav i eget förvar		95 000	95 000
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 tillämpas.

	2010	2009
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1,5%	1,5%
Yttre anläggningar	5%	5%
Markanläggning	10%	10%
Maskiner	20%	20%

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

Not 1	2010	2009
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 097 172	1 097 172
Hysesintäkter	107 204	109 744
	1 204 376	1 206 916

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel gård beställ	4 138	0
Snöröjning/sandning	6 265	263
Städning entreprenad	9 744	0
Städning enligt beställning	0	7 734
Mattvätt/Hyrmattor	4 276	4 262
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	16 200
Hissbesiktning	3 932	3 734
Serviceavtal	14 365	13 192
Förbrukningsmateriel	7 000	1 572
	49 720	46 957

Reparationer

Fastighet förbättringar	225	179
Hyseslägenheter	14 036	0
Tvättstuga	1 070	10 629
Källare	57 500	0
Lås	13 521	8 828
VVS	17 606	42 119
Värmeanläggning/undercentral	0	1 188
Hiss	13 219	19 408
Mark/gård/utemiljö	0	930
Skador/klotter/skadegörelse	3 724	2 134
Vattenskada	0	86 381
	120 901	171 796

Not 2 forts.	2010	2009
Periodiskt underhåll		
Fönster	0	371 837
	<u>0</u>	<u>371 837</u>
Taxebundna kostnader		
El	36 622	37 017
Värme	313 034	274 207
Vatten	19 570	38 416
Sophämtning/renhållning	24 618	39 581
Grovsopor	14 567	11 347
	<u>408 411</u>	<u>400 568</u>
Övriga driftskostnader		
Försäkring	26 147	24 747
Kabel-TV	45 803	45 404
Bredband	299	0
	<u>72 249</u>	<u>70 151</u>
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	54 885	52 980
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Revisionsarvode extern revisor	10 625	16 000
Fritids och Trivselkostnader	1 261	2 452
Förvaltningsarvode	113 440	109 374
Förvaltningsarvoden övriga	8 481	0
Administration	649	4 487
Medlemsavgift SBC ek för	4 780	4 430
	<u>139 236</u>	<u>136 743</u>
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	25 000	-3 000
Sociala kostnader	7 377	-365
	<u>32 377</u>	<u>-3 365</u>
Avskrivningar		
Byggnad	70 036	70 036
Förbättringar	10 625	10 625
Markanläggning	21 580	21 580
Maskiner	0	4 182
	<u>102 241</u>	<u>106 423</u>
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	980 020	1 354 089

Not 3	2010-12-31	2009-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	5 477 362	5 477 362
Utgående anskaffningsvärde	5 477 362	5 477 362
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-1 435 221	-1 332 980
Årets avskrivningar enligt plan	-102 241	-102 241
Utgående avskrivning enligt plan	-1 537 461	-1 435 221
Planenligt restvärde vid årets slut	3 939 901	4 042 141
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	380 000	380 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	15 040 000	11 868 000
Taxeringsvärde mark	22 979 000	17 178 000
	38 019 000	29 046 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	37 000 000	28 200 000
Lokaler	1 019 000	846 000
	38 019 000	29 046 000
Not 4	2010-12-31	2009-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	108 287	108 287
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	108 287	108 287
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-108 287	-104 105
Årets avskrivningar enligt plan	0	-4 182
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-108 287	-108 287
Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 5	2010-12-31	2009-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	6 615	6 300
Kabel-TV	11 941	11 351
Serviceavtal	0	3 188
Räntor	0	3 689
SBC	0	28 238
Vatten	2 970	0
	21 526	52 766

**Not 6
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	244 009	0	0	244 009
Reservfond	43 776	0	0	43 776
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	321 828	114 057	-371 837	579 608
Summa bundet eget kapital	609 613	114 057	-371 837	867 393
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	516 098	-114 057	137 959	492 196
Årets resultat	206 697	206 696	233 878	-233 878
Summa fritt eget kapital	722 795	92 639	371 837	258 318
Summa eget kapital	1 332 407	206 696	0	1 125 711

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2010	2009
Vid årets början	579 608	492 470
Reservering enligt stadgar	114 057	87 138
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-371 837	0
Vid årets slut	321 828	579 608

Not 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2010-12-31	Belopp 2010-12-31	Belopp 2009-12-31	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek AB		0	1 846 875	Avslutat
Stadshypotek AB	2,530 %	686 250	686 250	Rörligt
Stadshypotek AB	4,510 %	458 550	509 500	2011-01-30
Stadshypotek AB	2,570 %	141 477	490 530	Rörligt
Stadshypotek AB		0	250 000	Avslutat
Stadshypotek AB	2,970 %	1 000 000	0	Rörligt
Stadshypotek AB	2,530 %	846 875	0	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		3 133 152	3 783 155	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-4 956	
		3 133 152	3 778 199	

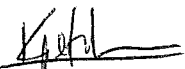
Om fem år beräknas kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut uppgå till 0 kronor.

Not 9

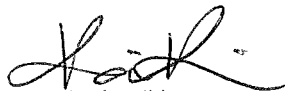
UPPLUPNA KOSTNADER

	2010-12-31	2009-12-31
El	3 481	6 418
Värme	46 209	35 897
Extern revisor	12 500	12 500
Ränta	10 902	4 811
Vatten	0	4 240
	73 092	63 866

STOCKHOLM den 24 / 3 - 2011



Kjetil Falkenberg Hansen
Ordförande



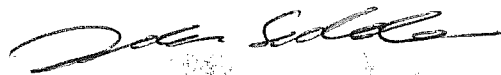
Karin Kihlgren
Sekreterare



Petter Fridman
Kassör

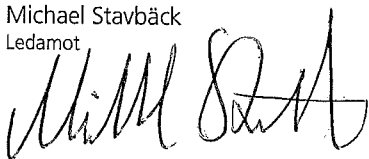


Alexander Aivars
Ledamot



Johan Schylander
Suppleant

Michael Stavbäck
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 31 / 3 2011



Lena Asplund
Extern revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Eken nr 8

Org nr 702000-4417

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Eken nr 8 för år 2010. 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 revisionssed 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 någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt 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 ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Huddinge den 31 mars 2011

A handwritten signature in black ink that reads 'Lena Asplund'.

Lena Asplund
Godkänd revisor