



ÅRSREDOVISNING 2011
Eken nr 8

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Eken nr 8

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 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 försäkrad via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

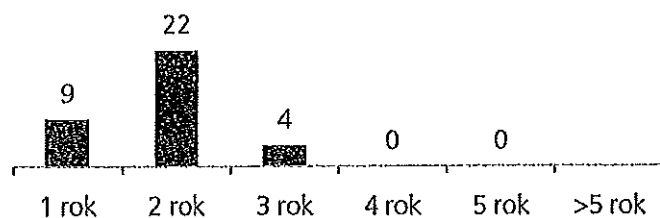
Fastigheten bebyggdes 1926 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1929.

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:



Revisor

Eva Tennevik

Ordinarie Extern

PriceWaterhouseCoopers PWC

Valberedning

Ulla-Britt Björkman

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-04-26.

Extra föreningsstämma hölls 2011-09-13. Extra stämma med anledning av stadgeändring och nya styrelsemedlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

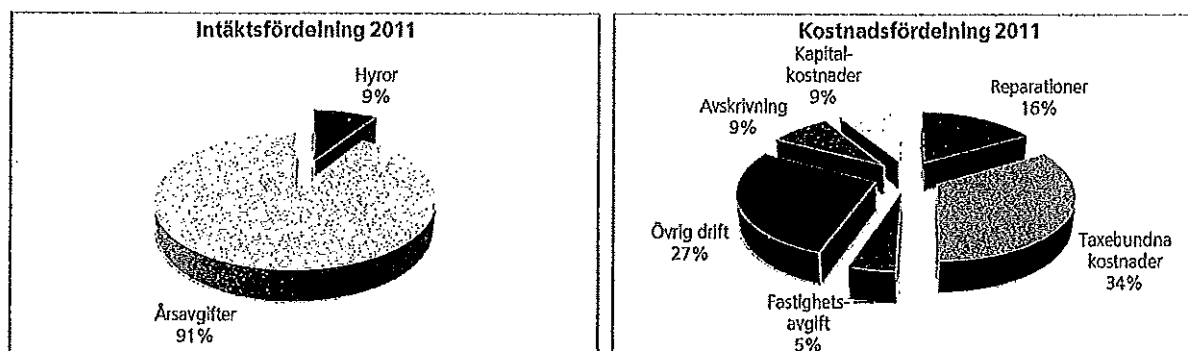
Vi har under året utökat antalet platser i styrelsen för att öka vår kapacitet. Föreningen hemsida har uppdaterats kontinuerligt och målet är att den skall vara huvudkällan för information till föreningens medlemmar och externa intressenter. Räkenskapsårets stora investering var ny belysning och strömförsörjning på vinden. Därutöver har löpande renovering utförts. Under året har 6 överlåtelser skett. Vi hälsar våra nya medlemmar välkomna!

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Under 2012 kommer stamventilerna att bytas ut och värmesystemet kommer på nytt att injusteras.

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytutgifter enligt taxeringsbesked, 1.894 kvm bostäder och 101 kvm lokaler.

Nyckeltal	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	579	579	579	579
Hyror/kvm hyresrättsyta	1 088	1 061	1 087	1 045
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 580	1 654	1 997	2 000
Elkostnad/kvm totalyta	21	18	19	19
Värmekostnad/kvm totalyta	141	157	137	129
Vattenkostnad/kvm totalyta	18	10	19	23
Kapitalkostnader/kvm totalyta	51	48	50	93

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.

ef

RESULTATRÄKNING		2011	2010
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 207 020	1 204 376
Övriga rörelseintäkter		4 676	77 368
		1 211 696	1 281 744
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-68 498	-49 720
Reparationer		-146 200	-120 901
Periodiskt underhåll		-48 750	0
Taxebundna kostnader		-396 416	-408 411
Övriga driftskostnader		-75 392	-72 249
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-55 760	-54 885
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-135 580	-139 236
Personalkostnader		-45 361	-32 377
Avskrivningar		-102 241	-102 241
		-1 074 197	-980 020
RÖRELSERESULTAT		137 499	301 724
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		1 154	984
Räntekostnader		-101 436	-96 012
		-100 282	-95 028
ÅRETS RESULTAT		37 217	206 697

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
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	435 885	321 828
		<u>723 670</u>	<u>609 613</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		608 738	516 098
Årets resultat		37 217	206 697
		<u>645 955</u>	<u>722 795</u>
SUMMA EGET KAPITAL		1 369 624	1 332 407
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	2 991 675	3 133 152
		<u>2 991 675</u>	<u>3 133 152</u>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		38 051	49 468
Upplupna kostnader	Not 9	62 422	73 092
Förutbetalda avgifter och hyror		99 730	97 113
		<u>200 203</u>	<u>219 673</u>
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		4 561 502	4 685 232
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	5 082 000	5 082 000
Varav i eget förvar		95 000	95 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Not 2 forts	2011	2010
Reparationer		
Fastighet förbättringar	0	225
Hyreslägenheter	0	14 036
Tvättstuga	2 173	1 070
Källare	0	57 500
Entré/trapphus	1 932	0
Lås	0	13 521
VVS	63 699	17 606
Värmeanläggning/undercentral	2 851	0
Elinstallationer	975	0
Hiss	13 405	13 219
Fönster	11 800	0
Skador/klotter/skadegörelse	2 571	3 724
Vattenskada	46 794	0
	146 200	120 901
Periodiskt underhåll		
Elinstallationer	48 750	0
	48 750	0
Taxebundna kostnader		
El	41 468	36 622
Värme	280 894	313 034
Vatten	35 073	19 570
Sophämtning/renhållning	32 424	24 618
Grovsopor	6 557	14 567
	396 416	408 411
Övriga driftskostnader		
Försäkring	27 156	26 147
Kabel-TV	48 236	45 803
Bredband	0	299
	75 392	72 249
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	55 760	54 885
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Revisionsarvode extern revisor	11 000	10 625
Styrelseomkostnader	249	0
Fritids och Trivselkostnader	0	1 261
Förvaltningsarvode	116 552	113 440
Förvaltningsarvoden övriga	0	8 481
Administration	2 999	649
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 780	4 780
	135 580	139 236
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	35 000	25 000
Sociala kostnader	10 361	7 377
	45 361	32 377

ed

Not 5
FÖRUTBETALDA KOSTNADER

	2011-12-31	2010-12-31
Försäkring	6 847	6 615
Kabel-TV	12 286	11 941
Serviceavtal	3 250	0
Vatten	0	2 970
	<u>22 383</u>	<u>21 526</u>

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	435 885	114 057	0	321 828
Summa bundet eget kapital	<u>723 670</u>	<u>114 057</u>	<u>0</u>	<u>609 613</u>
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	608 738	-114 057	206 697	516 098
Årets resultat	37 217	37 217	-206 697	206 697
Summa fritt eget kapital	<u>645 955</u>	<u>-76 840</u>	<u>0</u>	<u>722 795</u>
Summa eget kapital	1 369 624	37 217	0	1 332 407

Not 7
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2011	2010
Vid årets början	321 828	579 608
Reservering enligt stadgar	114 057	114 057
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Anspråktagande enligt stadgar	0	0
Anspråktagande enligt stämmobeslut	0	-371 837
Vid årets slut	<u>435 885</u>	<u>321 828</u>

Not 8
SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	2011-12-31	2011-12-31	2010-12-31	
Stadshypotek AB	4,330 %	686 250	686 250	Rörligt
Stadshypotek AB	4,000 %	458 550	458 550	Rörligt
Stadshypotek AB	2,970 %	1 000 000	1 000 000	2012-12-01
Stadshypotek AB	4,330 %	846 875	846 875	Rörligt
Stadshypotek AB		0	141 477	Avslutat
Summa skulder till kreditinstitut		<u>2 991 675</u>	<u>3 133 152</u>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		<u>0</u>	<u>0</u>	
		2 991 675	3 133 152	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 991 675 Kr.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Eken nr 8, org. nr 702000-4417

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Eken nr 8 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 vi 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Eken nr 8 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 och föreningens stadgar.

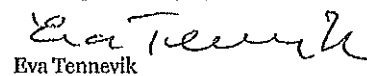
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

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

Uttalanden

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

Huddinge 2012-04-03


Eva Tennevik

Godkänd revisor

LOKALKONTOR

STOCKHOLM 08-775 72 00
UPPSALA 018-65 64 70
VÄSTERÅS 021-38 25 00
GÖTEBORG 031-745 46 00
MALMÖ 040-622 67 70
SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJÄNST

KUNDTJANST@SBC.SE
MÅNDAG–FREDAG
KL 07.00–21.00
0771-722 722

HUVUDKONTOR

STOCKHOLM 08-501 150 00

WWW.SBC.SE

