

Årsredovisning

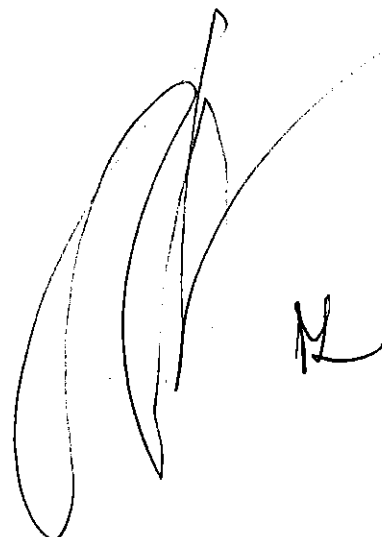
för

Brf Ekebydalen

769602-2933

Räkenskapsåret

2009

A handwritten signature in black ink, consisting of several large, sweeping loops and a small, stylized mark to the right.

Styrelsen för Brf Ekebydalen, Uppsala kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

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

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 1999-01-01 fastigheten Flogsta 52:1 i Uppsala kommun.

Föreningens fastighet består av 11 flerbostadshus i 2 våningar med totalt 44 bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning:

10 st 2 rum och kök

4 st 3 rum och kök

22 st 4 rum och kök

8 st 5 rum och kök

Den totala boytan är 3788,6 kvm.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 39 800 000 kr varav markvärdet motsvarar 7 800 000 kr och byggnadsvärdet 32 000 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

I enlighet med föreningens stadgar skall avsättning till yttre fastighetsunderhåll ske med ett belopp som minst motsvarar 0,3% av fastighetens byggnadstaxeringsvärde. Detta motsvarar 96 000 kr.

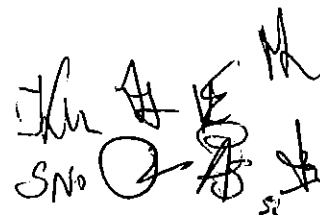
Föreningen har tagit fram en underhållsplan med en planeringshorisont på 30 år. För att även beakta underhållsåtgärder som förväntas inträffa efter 30 år har den så kallade eviga kostnaden beräknats. Enligt den uppdaterade planen bör föreningen avsätta 305 000 kr per år för yttre underhåll.

Fastighetsförvaltning

UBC Ekonomisk förvaltning i Sverige AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen. Under 2009 har PD Miljövärdsservice & Förvaltning AB svarat för fastighetsskötseln.

Föreningsfrågor

Föreningen har utgången av 2009 69 medlemmar fördelade på 44 lägenheter.



Samtliga bostadsrätter i bostadsrättsföreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 1 (1) överlåtelse skett till ett snittpris på 25 424 (20 431) kr/kvm. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Föreningens aktiviteter

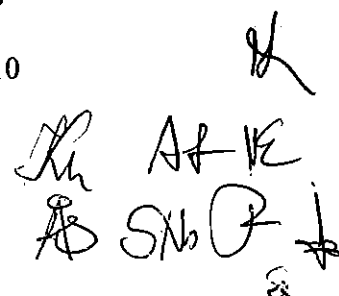
- Trädgårdsdag
- Kräftskiva
- Adventsglögg
- Medlemsmöte om badrumsrenoveringarna. Vid mötet fann styrelsen att den hade fullt stöd för sitt beslut i frågan, och att inga konkreta alternativ framlades som kunde utredas vidare.

Styrelsens verksamhet

- Sotning har genomförts enligt underhållsplan. Sotning skall göras nästa gång 2012.
- Energideklaration har beställts och är levererad. Vi kan konstatera att vår energiförbrukning är jämförelsevis hög, men att detta enligt undersökningen huvudsakligen hänförs till ventilationssystemets själva konstruktion. Det finns för närvarande inte några kostnadseffektiva metoder för att åtgärda detta.
- Årsavgiften har sänkts med 5 % fr o m januari 2010. Våra hus klassas nu korrekt som stenhus vilka har längre avskrivningstid än trähus. Vi kan därför amortera i lägre takt. Detta i kombination med ett fortsatt gynnsamt ränteläge gav utrymme för avgiftssänkningen.
- Samtliga vattenutkastare har bytts ut. Två tredjedelar av dem var trasiga. Den variant vi nu låtit installera har inbyggd backventil vilket skall minska risken för framtida frostsador.
- Plåtslagare har åtgärdat problem med trasiga hängrännor och igensatta stuprör. Beträffande läckage från hängrännorna ovanför trapporna på gavlarna vill man dock först studera problemet närmare i samband med snösmältningen.
- De återkommande problemen med belysningen utomhus och i garagen har felsökts och skall vara åtgärdade.
- Vi har låtit beskära några av de gamla träden från vilka grenar hotade att falla ned.
- Styrelsen har skickat ut offertförfrågningar inför kommande års ommålning av fasaderna

Nyckeltal

	2009	2008	2007	2006	2005
Genomsnittlig skuldränta %	3,25	4,16	4,04	3,85	4,52
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång	6 627	6 763	6 976	7 186	7 369
Fastighetens belåningsgrad %	54	55	56	57	58
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	63	64	66	84	
Årsavgift kr/kvm	781	710	710	710	710

Handwritten signatures and initials, including what appears to be 'ARKE' and 'SNB'.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2009-03-03 och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Anders Landgren	Ordförande
Mario Rivera	Ledamot, sekreterare
Sascha Firle	Ledamot, kassör
Kosovka Maras	Ledamot
Siv Nordberg	Ledamot
Åsa Steisjö	Suppleant
Niklas Emeleus	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av Anders Landgren och Sascha Firle i förening.

Styrelsen har under året hållit 12 st protokollförda sammanträden.

Revisor

Lars Jonasson, BOREV, Bolandsplans Revisionsbyrå AB	ordinarie
Marianne Lindfors	föreningsrevisor

Valberedning

Ingegerd Törnkvist
Helena Hillström
Håkan Steisjö

Flaggningsansvarig

Gunilla Rosqvist

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2005-01-19.

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens fastighetslån uppgick vid årsskiftet till sammanlagt 25 107 963 kr. Fastighetslånen är fördelade på 3 lån hos SEB BoLån, räntesatser och dagar för villkorsändring framgår av notförteckningen.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Föreningen erhåller räntebidrag baserat på ett bidragsunderlag om 35 188 000 kronor, subventionsräntan var fr o m 2008-11-16 4,63% och bidragsdelen uppgick per den 31 december till 7 % i jämförelse med 10 % under 2008. Avtrappningen kommer att fortsätta fram till och med 2010 då den kommer att vara 4% och därefter försvinna.

Fr o m 2008 är fastighetsskatten ersatt med en kommunal avgift som är 1 272 kr per lägenhet fr o m 2009 (hel avgift).

Förslag till vinstdisposition

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad vinst	3 151 268
årets vinst	254 309
	3 405 577

disponeras så att

till yttre fonden reserveras	305 000
i ny räkning överföres	3 100 577
	3 405 577

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

Handwritten signatures and initials:
K
K
AS SN
Q
s

Resultaträkning	Not	2009-01-01 -2009-12-31	2008-01-01 -2008-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		2 959 008	2 689 944
Hysesintäkter		137 200	136 800
Övriga rörelseintäkter		-1	1 810
Summa nettoomsättning		3 096 207	2 828 554
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	1	-782 642	-135 529
Periodiskt underhåll	2	0	-152 375
Driftskostnader	3	-913 532	-865 455
Administrationskostnader	4	-66 061	-64 037
Styrelse- och revision	5	-64 299	-64 259
Fastighetsskatt		-55 968	-26 400
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 882 502	-1 308 055
Avskrivning byggnad		-155 819	-152 018
Avskrivningar övrigt		-103 996	-103 996
Summa avskrivningar		-259 815	-256 014
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		953 890	1 264 485
Resultat från aktier och andelar		13 082	-19 193
Ränteintäkter		-2 815	26 366
Räntekostnader		-823 412	-1 082 767
Räntebidrag		114 044	171 877
Räntekostnader och liknande resultatposter		-480	563
Summa kapitalnetto		-699 581	-903 154
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		254 309	361 331
ÅRETS RESULTAT		254 309	361 331

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including "SN" and other illegible marks.

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad	6	37 450 888	37 606 707
Mark		8 040 825	8 040 825
Bredband	7	207 993	311 989
Summa materiella anläggningstillgångar		45 699 706	45 959 521
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	8	128 122	110 486
Summa finansiella anläggningstillgångar		128 122	110 486
Summa anläggningstillgångar		45 827 828	46 070 007
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	143
Övriga fordringar		343	48 277
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	87 043	122 843
Avräkningskonto förvaltare		791 813	325 320
Summa kortfristiga fordringar		879 199	496 583
Kassa och bank			
Kassa och bank		614	350 398
Summa kassa och bank		614	350 398
Summa omsättningstillgångar		879 813	846 981
SUMMA TILLGÅNGAR		46 707 641	46 916 988

AB SN ME M

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
Bundet eget kapital			
Insatskapital		15 680 314	15 680 314
Upplåtelseavgift		700 000	700 000
Föreningens fond för yttre underhåll	2	1 274 561	1 155 936
Summa bundet eget kapital		17 654 875	17 536 250
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 151 268	2 908 562
Årets resultat		254 309	361 331
Summa fritt eget kapital		3 405 577	3 269 893
Summa eget kapital		21 060 452	20 806 143
Långfristiga skulder	11		
Skulder till kreditinstitut		24 818 503	25 112 784
Summa långfristiga skulder		24 818 503	25 112 784
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	11	289 460	513 716
Leverantörsskulder		131 143	81 472
Skatteskulder		4 664	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	403 419	402 873
Summa kortfristiga skulder		828 686	998 061
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		46 707 641	46 916 988

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar
Fastighetsinteckningar

35 500 000 35 500 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Underskottsavdrag enligt senast inlämnad deklaration till Skatteverket är 832 625 kr.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Långfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

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

Avskrivningsprinciper

Avskrivningar enligt plan är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärde och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandetid.

Noter

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar

Bredband 20 %

Byggnaden skrivs fr o m 2008 av enligt en 80-årig annuitetsbaserad avskrivningsplan. T o m 2007 skrevs byggnaden av med 1,52% av byggnadsvärdet.

1 Reparationer och underhåll

	2009	2008
Underhåll fastighet	95 679	43 479
Underhåll, övriga utgifter	686 156	5 345
Trädgårdskostnader	808	86 705
Öresjustering	-1	0
	782 642	135 529

ÅS
SN.
H
ME
R

2 Periodiskt underhåll / föreningens fond för yttre underhåll

I enlighet med bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2003:4 redovisas fonden för yttre underhåll fr.o.m. 2004 som bundet eget kapital. Ianspråktagande av medlen ska bokföras när behörigt organ har fattat beslut. Behörigt organ är föreningsstämman.

Ianspråktagande föreslås för:
Inga medel skall ianspråktagas från fonden för 2009.

3 Driftskostnader

	2009	2008
El	52 784	45 551
Uppvärmning	433 066	413 071
Vatten	91 271	100 446
Sophämtning	48 563	50 138
Fastighetsskötsel	165 603	153 540
Fastighetsskötsel utöver avtal	20 713	20 896
Trädgårdsskötsel	10 338	0
Fastighetsförsäkring	37 791	36 419
Kabel-TV	42 492	40 128
Förbrukningsinventarier	0	4 782
Förbrukningsmaterial	9 742	484
Vicevärd Entreprenad	619	0
Snöröjning/sandning	550	0
	913 532	865 455

4 Administrationskostnader

	2009	2008
Övriga arvoden	0	3 750
Kreditupplysning	275	500
Arvode förvaltning	60 533	47 375
Övriga förvaltningskostnader	2 297	4 138
Föreningsavgifter	1 400	1 400
Telefon/porto	0	2 749
IT-kostnader	175	0
Övriga främmande tjänster	0	4 125
Bankkostnader	600	0
Ek.förv.,uppdrag utö	781	0
	66 061	64 037

Stämman
SN 2009-02-21

5 Styrelse- och revisionsarvoden

	2009	2008
Styrelsearvode	41 000	41 050
Sociala kostnader	13 299	3 465
Revisionsarvode	10 000	9 775
Beräknade arbetsgivaravgifter	0	9 969
	64 299	64 259

6 Byggnader

Byggnaden har t o m 2007 skrivits av med 1,52 % av det bokförda anskaffningsvärdet per år.
Fr o m 2008 skrivs byggnaden av enligt en 80-årig annuitetsbaserad avskrivningsplan.

	2009-12-31	2008-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	43 091 675	43 091 675
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 091 675	43 091 675
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-5 484 968	-5 332 950
Årets avskrivningar	-155 819	-152 018
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 640 787	-5 484 968
Utgående redovisat värde	37 450 888	37 606 707
Taxeringsvärden byggnader	32 000 000	32 000 000
Taxeringsvärden mark	7 800 000	7 800 000
	39 800 000	39 800 000

AS H
AR KE
SNo Q
SE

7 Bredband

Avskrivning sker under 5 år, d v s med 20 % per år.

	2009-12-31	2008-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	519 981	519 981
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	519 981	519 981
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-207 992	-103 996
Årets avskrivningar	-103 996	-103 996
Utgående ackumulerade avskrivningar	-311 988	-207 992
Utgående redovisat värde	207 993	311 989

8 Värdepapper

Tillgången består av SEB Likviditetsfond med en anskaffningsvärde av 43 712,88 och SEB Världenfond 105 558,62.

SEB Världenfond har skrivits ned 21 149,69, vilket innebär att värdet av tillgången per 2009-12-31 är 128 121,81.

	Bokfört värde	Marknadsvärde
SEB Likviditetsfond och Världenfond	128 122	110 486

9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
Trygg Hansa försäkringspremie	32 410	28 385
ComHem, kabel-TV	10 623	10 623
UBC Ekonomisk förvaltning i Sverige AB	16 244	14 063
Returpapperscentralen	2 740	2 740
Återbäring Skatteverket inlöst jan 2009	0	18 600
Upplupet räntebidrag	25 026	36 744
Upplupen ränteintäkt	0	11 688
	87 043	122 843

Upplupen ränteintäkt bokfördes felaktigt för 2008, därför finns ingen sådan för 2009.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including "AP", "NE", and "SNO".

10 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgift	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	15 680 314	700 000	1 155 936	2 908 562	361 331
Disposition av föregående års resultat:			118 625	242 706	-361 331
Årets resultat					254 309
Belopp vid årets utgång	15 680 314	700 000	1 274 561	3 151 268	254 309

11 Långfristiga skulder

	2009-12-31	2008-12-31
SEB BoLån 31788692, 2,59% ffd 111228	4 500 000	8 728 365
SEB BoLån 31788749, rörlig ränta	6 946 003	3 236 175
SEB Bolån 26667623 3,92% ffd 151228	13 661 960	13 661 960
Avgår kortfristig del	-289 460	-513 716
	24 818 503	25 112 784

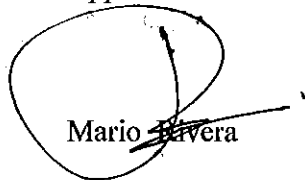
Lån nr 19272036 (8 728 365,-), nr 19272109 (1 019 450,-) och nr 19271994 (2 216 725,-) - föregående års saldo inom parentes - har satts om 2009-12-28 och lagts ihop till två lån med nr 31788692 och 31788749.

AS
LH AR NE
SN. Q, M J
23

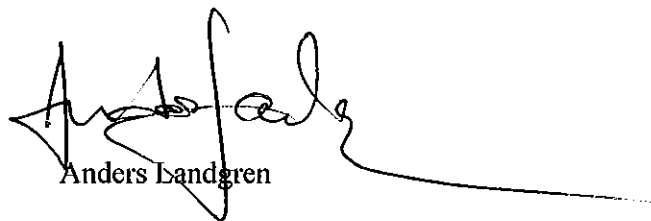
12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
Vattenfall värme, dec	45 154	41 426
Vattenfall el, dec	1 829	5 957
Telge Energi, nov-dec	6 939	0
PD Miljövårdsservice, dec	13 745	0
VVE-teknik, okt-dec	1 450	0
SamTek	1 208	0
UBC Ekonomisk Förvaltning AB	781	0
Upplupna rev.arvoden	9 400	9 400
Upplupna styrelsearvoden	30 750	30 750
Upplupna soc.avgift	10 386	9 969
Upplupna utgiftsräntor	65 097	85 959
Förskottsbetalda avgifter	216 679	219 412
Öresjustering	1	0
	403 419	402 873

Uppsala den



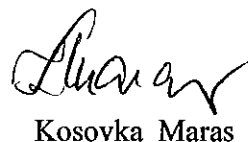
Mario Rivera



Anders Landgren



Sascha Firlé



Kosovka Maras



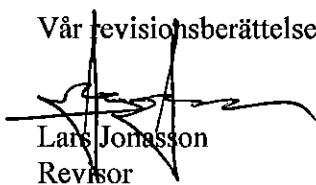
Siv Nordberg



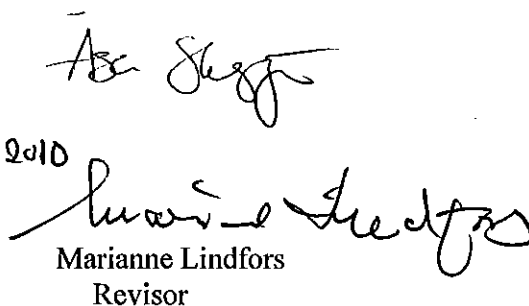
Niklas Emeleus

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 22 februari 2010



Lars Jonasson
Revisor



Marianne Lindfors
Revisor