



Medlemmarna i
Bostadsrättsföreningen Ekebydalen
kallas härmed till ordinarie
föreningsstämma.

Tid: Onsdagen 15 mars, 2010 kl. 19.00
Plats: Reykjaviksgatan 128

Förslag till dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande för stämman
3. Anmälan om ordförandens val av protokollförare
4. Upprättande och godkännande av röstlängd
5. Fastställelse av dagordning
6. Val av två justerare tillika rösträknare
7. Fråga om stämman blivit stadgeenligt sammankallad
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Fastställelse av resultaträkning och balansräkning
11. Fråga om ansvarsfrihet åt styrelsens ledamöter
12. Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning
13. Fråga om arvoden åt styrelse och revisor för nästkommande räkenskapsår
14. Val av styrelse och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter
16. Val av valberedning
17. Genomgång av budget för år 2011
18. Inkomna motioner
19. Stämmans avslutande

Uppsala, 27 februari 2010

Bostadsrättsföreningen Ekebydalen
Styrelsen

Årsredovisning

för

Brf Ekebydalen

769602-2933

Räkenskapsåret

2010

Styrelsen för Brf Ekebydalen, Uppsala kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010.

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 47 800 000 kr varav markvärdet motsvarar 12 800 000 kr och byggnadsvärdet 35 000 000 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 105 000 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 2010 har PD Miljövårdsservice & Förvaltning AB svarat för fastighetsskötseln.

Föreningsfrågor

Föreningen har utgången av 2010 70 medlemmar fördelade på 44 lägenheter.

Samtliga bostadsrätter i bostadsrättsföreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 5 (1) överlåtelser skett till ett snittpris på 22 937 (25 424) kr/kvm. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Väsentliga händelser under det gångna verksamhetsåret

I början av året återställdes parkmarken vid östra infarten (närmast Ekeby Bruk) till området. I samband med det gallrades vegetationen, sandhögen och trädgårdsavfallet togs bort från området. En ny behållare för trädgårdsavfall byggdes bakom den västra carporten. Behållaren töms av fastighetsskötaren efter behov.

Efter den långa och snörika vintern fanns mycket grus kvar på gångarna mellan husen, vilket försämrade tillgängligheten som följd. Styrelsen beslöt att anlita PD-förvaltningen för att forsla bort gruset. Resultatet blev att gångarna återställdes till sin ursprungliga karaktär, med dess rödaktiga färg.

I början på juni anordnades föreningens traditionella trädgårdsdag. Årets aktiviteter omfattade bland annat införskaffande av ny låda för förvaring av leksaker, ommålning av gungor, omlackering av bänkar samt en ny stensatt gång till innergården söder om sandlådan.

Utöver den rutinära skötsel av området och byggnaderna, röjdes buskar, naturmark och slänter mot cykelvägen (gamla banvallen) för att förbättra tryggheten och platsens utseende. Andra exempel på mindre åtgärder är urgrävning samt uppfyllnad med singel runt 2 stycken päronträd samt byte av trasig vindskiva på förrådet tillhörande lägenhet 144. Lägenhet 50 har under en längre tid haft problem med värme. En förtätning och isolering av delar av lägenheten utfördes för att förbättra värmesituationen.

Föreningens höstfest ägde rum den 18 september. Nyheten från året blev val av samlingslokal, då på grund av regnet flyttades sammankomsten från innergården till carporten. Tillställningen var både välbesökt och uppskattad.

Till första advent tändes julgranen och återigen fick boende i området möjlighet att umgås med varandra. Föreningen bjöd på pepparkakor, lussekatter och glögg.

Valberedning
Kristin Östberg

Flagningsansvarig
Gunilla Rosqvist

Föreningens stadgar

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

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens fastighetslån uppgick vid årsskiftet till sammanlagt 24 818 503 kr. Fastighetslånen är fördelade på 3 lån hos SEB BoLån, räntesatser och dagar för villkorsändring framgår av notförteckningen.

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 4 % i jämförelse med 7 % under 2009. År 2010 var sista året då föreningen hade rätt till räntebidrag.

Fr o m 2008 är fastighetsskatten ersatt med en kommunal avgift som är 1 302 kr per lägenhet fr o m 2010 (hel avgift).

Förslag till vinstdisposition

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad vinst	3 100 577
årets vinst	830 382
	3 930 959

disponeras så att

till yttre fonden reserveras	610 000
i ny räkning överföres	3 320 959
	3 930 959

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

Resultaträkning	Not	2010-01-01 -2010-12-31	2009-01-01 -2009-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		2 810 928	2 959 008
Hysesintäkter		135 520	137 200
Övriga rörelseintäkter		0	-1
Summa nettoomsättning		2 946 448	3 096 207
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	1	-29 630	-782 642
Driftskostnader	2	-950 008	-913 532
Administrationskostnader	3	-75 103	-66 061
Styrelse- och revision	4	-68 502	-64 299
Fastighetsskatt		-56 188	-55 968
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 179 431	-1 882 502
Avskrivning byggnad		-159 714	-155 819
Avskrivningar övrigt		-103 996	-103 996
Summa avskrivningar		-263 710	-259 815
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		1 503 307	953 890
Resultat från aktier och andelar		6 331	13 082
Ränteintäkter		4 195	-2 815
Räntekostnader		-747 919	-823 412
Räntebidrag		65 168	114 044
Räntekostnader och liknande resultatposter		-700	-480
Summa kapitalnetto		-672 925	-699 581
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		830 382	254 309
ÅRETS RESULTAT		830 382	254 309

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	5	37 291 174	37 450 888
Mark		8 040 825	8 040 825
Bredband	6	103 997	207 993
Summa materiella anläggningstillgångar		45 435 996	45 699 706
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Långfristiga värdepappersinnehav	7	134 453	128 122
Summa finansiella anläggningstillgångar		134 453	128 122
Summa anläggningstillgångar		45 570 449	45 827 828
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och avgiftsfordringar		52	0
Övriga fordringar		344	343
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	93 555	87 043
Avräkningskonto förvaltare		1 529 163	791 813
Summa kortfristiga fordringar		1 623 114	879 199
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		614	614
Summa kassa och bank		614	614
Summa omsättningstillgångar		1 623 728	879 813
SUMMA TILLGÅNGAR		47 194 177	46 707 641

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		15 680 314	15 680 314
Upplåtelseavgift		700 000	700 000
Föreningens fond för yttre underhåll	10	1 579 561	1 274 561
Summa bundet eget kapital		17 959 875	17 654 875
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		3 100 577	3 151 268
Årets resultat		830 382	254 309
Summa fritt eget kapital		3 930 959	3 405 577
Summa eget kapital		21 890 834	21 060 452
Långfristiga skulder	11		
Skulder till kreditinstitut		24 529 043	24 818 503
Summa långfristiga skulder		24 529 043	24 818 503
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	11	289 460	289 460
Leverantörsskulder		94 316	131 143
Skatteskulder		4 884	4 664
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	385 640	403 419
Summa kortfristiga skulder		774 300	828 686
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 194 177	46 707 641
Ställda säkerheter			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
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

	2010	2009
Underhåll fastighet	0	95 679
Underhåll, övriga utgifter	22 913	686 156
Trädgårdskostnader	6 717	808
Öresjustering	0	-1
	29 630	782 642

2 Driftskostnader

	2010	2009
El	55 239	52 784
Uppvärmning	444 813	433 066
Vatten	90 076	91 271
Sophämtning	54 405	48 563
Fastighetskötsel	166 421	165 603
Fastighetskötsel utöver avtal	60 206	20 713
Trädgårdsskötsel	0	10 338
Fastighetsförsäkring	35 567	37 791
Kabel-TV	42 993	42 492
Förbrukningsmaterial	0	9 742
Vicevärd Entreprenad	0	619
Snöröjning/sandning	288	550
	950 008	913 532

3 Administrationskostnader

	2010	2009
Kreditupplysning	1 050	275
Arvode förvaltning	58 374	60 533
Övriga förvaltningskostnader	1 333	2 297
Föreningsavgifter	1 400	1 400
Telefon/porto	3 377	0
IT-kostnader	0	175
Övriga främmande tjänster	3 251	0
Bankkostnader	600	600
Ek.förv.,uppdrag utö	2 344	781
Utbildning	3 374	0
	75 103	66 061

4 Styrelse- och revisionsarvoden

	2010	2009
Styrelsearvode	43 850	41 000
Sociala kostnader	13 052	13 299
Revisionsarvode	11 600	10 000
	68 502	64 299

5 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.

	2010-12-31	2009-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	43 091 675	43 091 675
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 091 675	43 091 675
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-5 640 787	-5 484 968
Årets avskrivningar	-159 714	-155 819
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 800 501	-5 640 787
Utgående redovisat värde	37 291 174	37 450 888
Taxeringsvärden byggnader	35 000 000	32 000 000
Taxeringsvärden mark	12 800 000	7 800 000
	47 800 000	39 800 000

6 Bredband

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

	2010-12-31	2009-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	519 981	519 981
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	519 981	519 981
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-311 988	-207 992
Årets avskrivningar	-103 996	-103 996
Utgående ackumulerade avskrivningar	-415 984	-311 988
Utgående redovisat värde	103 997	207 993

7 Värdepapper

Tillgången består av SEB Likviditetsfond med en anskaffningsvärde av 44 057,71 och SEB Världenfond 107 630,49.
SEB Världenfond har skrivits ned 17 235,33, vilket innebär att värdet av tillgången per 2010-12-31 är 134 452,87.

	Bokfört värde	Marknadsvärde
SEB Likviditetsfond och Världenfond	134 453	128 122

8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Trygg Hansa försäkringspremie	34 117	32 410
ComHem, kabel-TV	11 175	10 623
UBC Ekonomisk förvaltning i Sverige AB	16 688	16 244
Returpapperscentralen	2 863	2 740
Upplupet räntebidrag	14 301	25 026
Uppsala Vatten, sopor	2 847	0
Uppsala Vatten, vatten	7 530	0
Upplupen ränta klientmedelskonto	4 034	0
	93 555	87 043

9 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgift	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	15 680 314	700 000	1 274 561	3 151 268	254 309
Disposition av föregående års resultat:			305 000	-50 691	-254 309
Årets resultat					830 382
Belopp vid årets utgång	15 680 314	700 000	1 579 561	3 100 577	830 382

10 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 2010.

11 Långfristiga skulder

	2010-12-31	2009-12-31
SEB BoLån 31788692, 2,59% ffd 111228	4 409 000	4 500 000
SEB BoLån 31788749, rörlig ränta	6 747 543	6 946 003
SEB Bolån 26667623 3,92% ffd 151228	13 661 960	13 661 960
Avgår kortfristig del	-289 460	-289 460
	24 529 043	24 818 503

12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Vattenfall värme, dec	53 345	45 154
Vattenfall el, dec	2 096	1 829
Telge Energi, dec	7 132	6 939
PD Miljövårdsservice, dec	0	13 745
VVE-teknik, okt-dec	1 498	1 450
SamTek	0	1 208
UBC Ekonomisk Förvaltning AB	0	781
Upplupna rev.arvoden	10 500	9 400
Upplupna styrelsearvoden	31 800	30 750
Upplupna soc.avgift	9 991	10 386
Upplupna utgiftsräntor	51 423	65 097
Förskottsbetalda avgifter	217 610	216 679
Öresjustering	0	1
Ragn-Sells AB	245	0
	385 640	403 419

Uppsala den

Mario Rivera

Åsa Steisjö

Niklas Emeleus

Marianne Lindfors

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den .

Lars Jonasson
Revisor

Monica Blom
Revisor

Google maps

För att se all information som finns på skärmen klickar du på länken Skriv ut bredvid kartan.

