

**Årsredovisning**

**för**

**Brf Ekebydalen**

769602-2933

Räkenskapsåret

2011

Styrelsen för Brf Ekebydalen, Uppsala kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011.

## **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 2011 har PD Miljövårdsservice & Förvaltning AB svarat för fastighetsskötseln.

### **Föreningsfrågor**

Föreningen har utgången av 2011 70 medlemmar fördelade på 44 lägenheter.

Samtliga bostadsrätter i bostadsrättsföreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 8 (5)

överlåtelse skett till ett snittpris på 25 621 (22 937) kr/kvm. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Under året har föreningen inte haft några anställda.

### Väsentliga händelser under det gångna verksamhetsåret

Under 2011 har det hållits 12 styrelsemöten.

Det största projektet för året, både i termer av arbete för styrelsen och kostnad för föreningen, var att anlita en målerifirma för ommålning av alla träytor utomhus, inklusive förråd. Arbetet upphandlades under våren med hjälp av en målerikonstult, pågick större delen av sommaren och slutfördes i början på oktober. Staketet vid parkeringplatserna har bytts ut mot nya i tryckimpregnerat virke. För att möjliggöra arbetet togs två träd bort av PD förvaltning på uppdrag av styrelsen. Det kvarstår vissa markskador och dessa kommer åtgärdas under våren 2012 på bekostnad av målerifirman. En del hänggrännor togs bort på uppdrag av styrelsen, och kommer om behov finns att ersättas under 2012.

På gården har sanden i sandlådan bytts ut. I långsiktiga planen för utemiljön ingår ett nät att spanna över sandlådan för att hindra katter att förorena där. Komposten i parkområdet vid infarten till östra parkeringen (närmast Ekeby bruk) har avvecklats, och i framtiden ska allt kompostavfall kastas i komposten bakom västra carporten. Den döda almen vid nr 62 har tagits bort. Behovet av ytterligare trädbeskrning och andra utemiljöfrågor har inventerats. 29 maj hade föreningen trädgårdsdag med buskbeskrning, borttagning av ett mindre träd som dött under vintern och ogräsrensning.

Föreningen hade sin höstfest 17 september, ett knytkalas i östra carporten precis som förra året. Tillställningen var lyckad och välbesökt. Första advent var det samling kring julgranen där föreningen bjöd på pepparkakor, lussekatter och glögg.

Underhåll av avloppsstammarna har genomförts av Avloppsteknik AB, och arbetet har följts upp vid ett möte med styrelsen. En del småarbete kvarstår. Viktig information och råd om bästa underhåll av avloppen framöver har vidarebefordrats till medlemmarna.

Styrelsen har låtit tillverka två extra huvudnycklar och tecknat avtal med Swesafe för förvaring av dessa nycklar och utlåning till hantverkare. Sedan tidigare förvarar Swesafe en huvudnyckel för föreningen. Inga andra huvudnycklar finns.

Föreningen har arbetat under året med hemsidan och samlat viktig information där och skapat en ny e-postlista för alla medlemmar. Alla medlemmar som gett sin e-post adress till styrelsen har fått en inbjudan till listan. Eventuellt utträde administreras av var och en för sig genom att klicka på en länk som finns med i varje utskick.

### Nyckeltal

	2011	2010	2009	2008	2007	2006
Genomsnittlig skuldränta %	3,29	3	3,25	4,16	4,04	3,85
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång	5 147	6 551	6 627	6 763	6 976	7 186
Fastighetens belåningsgrad %	49	53	54	55	56	57
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	52	52	63	64	66	84
Årsavgift kr/kvm	742	742	781	710	710	710

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, 2011-03-15 och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Eva Grass	Ordförande from 2011-07-14
Anders Landgren	Ordförande tom 2011-07-14, avgick ur styrelsen
Kajsa Harling	Ledamot, sekreterare
Sascha Firle	Ledamot, kassör
Björn Nystedt	Ledamot
Fredrik Stiger	Ledamot, ersatte Anders Landgren from styrelsemöte nr 10
Eva Åkerlind	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av Sascha Firle och Eva Grass i förening.

Styrelsen har under året hållit 12 st protokollförda sammanträden.

### **Revisor**

Lars Jonasson,  
BOREV, Bolandsplans Revisionsbyrå AB

Ordinarie

Monica Blom

Föreningsrevisor

### **Valberedning**

Kristin Östberg

Sammankallande

### **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 23 835 013 kr. Fastighetslånen är fördelade på 3 lån hos SEB BoLån, räntesatser och dagar för villkorsändring framgår av notförteckningen.

Kommunal avgift 2011 var 1 302 kr per lägenhet.

### **Förslag till vinstdisposition**

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad vinst	3 320 959
årets förlust	- 529 486
	<b>2 791 473</b>

disponeras så att

till yttre fonden reserveras	305 000
av yttre fonden ianspråktas	-1 268 429
i ny räkning överföres	3 754 902
	<b>2 791 473</b>

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
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter		2 810 928	2 810 928
Hysesintäkter		129 942	135 520
Övriga rörelseintäkter		1	0
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>2 940 871</b>	<b>2 946 448</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Reparationer och underhåll	1	-30 509	-29 630
Periodiskt underhåll	2	-1 268 429	0
Driftskostnader	3	-878 546	-950 008
Administrationskostnader	4	-76 846	-71 728
Personalkostnader	5	-56 704	-71 877
Fastighetsskatt/fastighetsavgift		-57 288	-56 188
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<b>-2 368 322</b>	<b>-1 179 431</b>
Avskrivning byggnad		-163 707	-159 714
Avskrivningar övrigt		-103 997	-103 996
<b>Summa avskrivningar</b>		<b>-267 704</b>	<b>-263 710</b>
<b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER</b>		<b>304 845</b>	<b>1 503 307</b>
Resultat från aktier och andelar		1 795	6 331
Ränteintäkter		4 892	4 195
Räntebidrag		0	65 168
Räntekostnader		-840 402	-747 919
Räntekostnader och liknande resultatposter		-616	-700
<b>Summa kapitalnetto</b>		<b>-834 331</b>	<b>-672 925</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-529 486</b>	<b>830 382</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-529 486</b>	<b>830 382</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	6	37 127 467	37 291 174
Mark		8 040 825	8 040 825
Bredband	7	0	103 997
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>45 168 292</b>	<b>45 435 996</b>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Långfristiga värdepappersinnehav	8	136 248	134 453
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>136 248</b>	<b>134 453</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>45 304 540</b>	<b>45 570 449</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 057	52
Övriga fordringar		349	344
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	80 846	93 555
Avräkningskonto förvaltare		274 815	1 529 163
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>357 067</b>	<b>1 623 114</b>
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		614	614
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>614</b>	<b>614</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>357 681</b>	<b>1 623 728</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>45 662 221</b>	<b>47 194 177</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	10		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		15 680 314	15 680 314
Upplåtelseavgift		700 000	700 000
Föreningens fond för yttre underhåll	2	2 189 561	1 579 561
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>18 569 875</b>	<b>17 959 875</b>
<u>Fritt eget kapital</u>			

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
Balanserat resultat		3 320 959	3 100 577
Årets resultat		-529 486	830 382
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 791 473</b>	<b>3 930 959</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>21 361 348</b>	<b>21 890 834</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	11		
Skulder till kreditinstitut	11	23 545 553	24 529 043
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>23 545 553</b>	<b>24 529 043</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån		289 460	289 460
Leverantörsskulder		92 359	94 316
Skatteskulder		1 078	4 884
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	372 423	385 640
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>755 320</b>	<b>774 300</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>45 662 221</b>	<b>47 194 177</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		35 500 000	35 500 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		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

	2011	2010
Reparation och underhåll	30 509	29 630

### 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 2011 med: 1 268 429

### 3 Driftskostnader

	2011	2010
El	51 358	55 239
Uppvärmning	411 006	444 813
Vatten	82 617	90 076
Sophämtning	54 618	54 405
Fastighetsskötsel	164 100	166 421
Fastighetsskötsel utöver avtal	31 127	60 494
Trädgårdsskötsel	855	0
Fastighetsförsäkring	37 570	35 567
Kabel-TV	45 295	42 993
	<b>878 546</b>	<b>950 008</b>

### 4 Administrationskostnader

	2011	2010
--	------	------

Kreditupplysning	1 050	1 050
Arvode förvaltning	59 749	58 374
Övriga förvaltningskostnader	3 055	1 333
Föreningsavgifter	2 280	1 400
Telefon/porto	3 376	3 377
IT-kostnader	99	0
Övriga främmande tjänster	2 439	3 250
Bankkostnader	1 000	600
Ek.förv.,uppdrag utö	781	2 344
Konsultarvoden	2 204	0
Uppdatering av underhållsplan	813	0
	<b>76 846</b>	<b>71 728</b>

### 5 Styrelse- och revisionsarvoden

	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Sociala kostnader	9 932	13 052
Utbildning kurs/konf/seminarie	0	3 375
Fast arvode	35 616	43 850
Revisionsarvode extern revisor	11 156	11 600
	<b>56 704</b>	<b>71 877</b>

## 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.

	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	43 091 675	43 091 675
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>43 091 675</b>	<b>43 091 675</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-5 800 501	-5 640 787
Årets avskrivningar	-163 707	-159 714
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 964 208</b>	<b>-5 800 501</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>37 127 467</b>	<b>37 291 174</b>
Taxeringsvärden byggnader	35 000 000	35 000 000
Taxeringsvärden mark	12 800 000	12 800 000
	<b>47 800 000</b>	<b>47 800 000</b>

## 7 Bredband

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

	2011-12-31	2010-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	519 981	519 981
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>519 981</b>	<b>519 981</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-415 984	-311 988
Årets avskrivningar	-103 997	-103 996
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-519 981</b>	<b>-415 984</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>103 997</b>

## 8 Värdepapper

Tillgången består av SEB Likviditetsfond med en anskaffningsvärde av 44 083,71 och SEB Världenfond 109.400,12.

Fondernas sammanlagda värde 20111231: 133.080,23.

	<b>Bokfört värde</b>	<b>Marknadsvärde</b>
SEB Likviditetsfond och Världenfond	136 248	133 080

## 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Trygg Hansa försäkringspremie	37 988	34 117
ComHem, kabel-TV	11 537	11 175
UBC Ekonomisk förvaltning i Sverige AB	16 969	16 688
Returpapperscentralen	2 863	2 863
Upplupet räntebidrag	0	14 301
Uppsala Vatten, sopor	2 839	2 847
Uppsala Vatten, vatten	8 650	7 530
Upplupen ränta klientmedelskonto	0	4 034
	<b>80 846</b>	<b>93 555</b>

## 10 Förändring av eget kapital

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgift</b>	<b>Yttre fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	15 680 314	700 000	1 579 561	3 100 577	830 382
Disposition av föregående års resultat:			610 000	220 382	-830 382
Årets resultat					-529 486
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>15 680 314</b>	<b>700 000</b>	<b>2 189 561</b>	<b>3 320 959</b>	<b>-529 486</b>

## 11 Långfristiga skulder

	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
SEB BoLån 31788692, 3,06% ffd 131228	4 018 000	4 409 000
SEB BoLån 31788749, 3,06% 131228	6 155 053	6 747 543
SEB Bolån 26667623 3,92% ffd 151228	13 661 960	13 661 960
Avgår kortfristig del	-289 460	-289 460
	<b>23 545 553</b>	<b>24 529 043</b>

## 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
Vattenfall värme, dec	43 791	53 345
Vattenfall el, dec	2 044	2 096
Telge Energi, dec	3 160	7 132
VVE-teknik, okt-dec	0	1 498
Upplupna styrelsearvoden	31 800	31 800
Upplupna soc.avgift	9 991	9 991
Upplupna utgiftsräntor	49 056	51 423
Förskottsbetalda avgifter	222 080	217 610
Ragn-Sells AB	0	245
Uppl revarvode	10 500	10 500
	<b>372 422</b>	<b>385 640</b>

Uppsala den

Sascha Firle

Fredrik Stiger

Eva Grass

Kajsa Harling

Björn Nystedt

Vår revisionsberättelse har lämnats den .

Lars Jonasson  
Revisor

Monica Blom  
Revisor