

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ektorpsvägen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2011.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med bostad för obegränsad tid.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-11-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-08-22 och nuvarande stadgar registrerades 2006-11-07 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SICKLAÖN 202:8	2007-09-05	NACKA

Fastigheten är försäkrad via Trygg-Hansa.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1971 och består av 1 flerbostadshus.

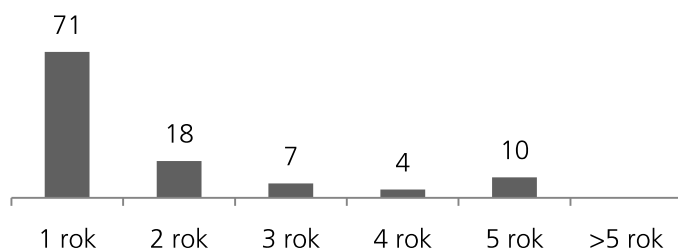
Fastighetens värdeår är 1971.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6403 kvadratmeter, varav 5506 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 897 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 106 lägenheter med bostadsrätt och 4 lägenheter och 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Gruppboende	820 kvm	1998-10-01
Lokal	13 kvm	1997-11-01
Lokal	32 kvm	2007-10-01
Lokal	15 kvm	2007-10-01
Lokal	17 kvm	2009-01-01

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	Älta Transportservice AB
Trappstädning	Charlie Andersson Fönster & Fastighetservice
Elleverantör	Kultur & Kraft
Kabel TV	ComHem
Fjärrvärme	Fortum AB
Snöröjning	Trädgårdsbyggarna

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 106 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 18 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 7 andrahandsuthyrningar.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Therese Benezeth	Ordförande
Joel Metelius	Vice ordförande
Per Andersson	Sekreterare
Paul Karlsson	Kassör
Sven Löfvenberg	Ledamot
Karl Anders Ingvar Wahlström	Ledamot
David Färm	Ledamot

Charlotte Falck

Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Sven Löfvenberg, Therese Benezeth och David Färm

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Stefan Persson

Ordinarie Extern

Convensia Revision AB

Valberedning

Joel Metelius

Charlotte Falck

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-05-25.

Extra föreningsstämma hölls 2011-12-14. Extra stämma med anledning av upplåtelse av 6 lägenheter..

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Under 2011 har räntor på upplånat kapital orsakat årets förlust.

Styrelsen har aktivt sökt alternativa placeringar för såväl likviditeten som för upplåningen av kapital.

Styrelsen har även förhandlat fram nya avtal med ett antal entreprenörer för att få en väl fungerande organisation.

Ersättning från Majblomman (551750 kr) har omförts och minskat tillgångskontot fastighets-förbättringar. Kostnaden har belastat tidigare års resultat.

Två ledamöter har under året avflyttat, Adriana de Carvalho Dias Thåström och Lars Hed har därför lämnat styrelsen.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Nacka Kommun har genom upplåtelseavtal förvärvat 6 st lägenheter, för 7,9 miljoner. Affären genomförs i mars 2012.

Inga större underhållsarbeten är planerade.

Övrig information

Traditionsenligt har föreningen även under 2011 genomfört 2 städdagar. Styrelsen har även gett ut ett antal nyhetsbrev med aktuell information till medlemmarna.

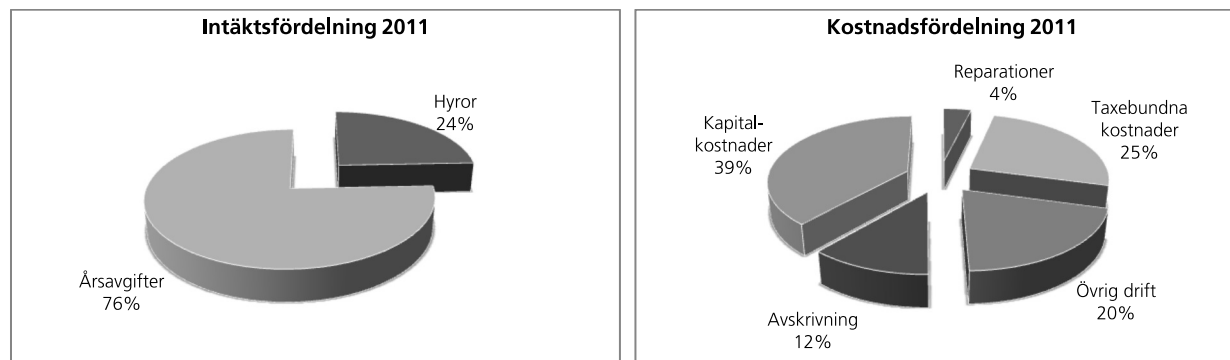
Föreningens ekonomi

Genom aktiv kontakt med banker och långivare har bättre villkor kunnat erhållas. Upplåningen kommer från och med mars 2012 ske i Nordea.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2010 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2020.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2012-04-01 med 10 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5506 kvm bostäder och 897 kvm lokaler

Nyckeltal	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	763	747	746	801
Hyror/kvm hyresrättsyta	840	795	970	723
Lån/kvm bostadsrättsyta	10 597	11 169	11 169	10 978
Elkostnad/kvm totalyta	76	85	78	71
Värmekostnad/kvm totalyta	105	116	92	93
Vattenkostnad/kvm totalyta	30	30	37	76
Kapitalkostnader/kvm totalyta	338	196	216	459

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.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-304 385
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-2 772 832
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-249 942
ansamlad förlust	-3 327 159

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **-3 327 159**

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

RESULTATRÄKNING		2011	2010
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	5 291 056	5 166 928
Övriga rörelseintäkter		23 717	5 232
		5 314 773	5 172 160
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-411 642	-719 746
Reparationer		-211 426	-162 886
Periodiskt underhåll		0	-466 253
Taxebundna kostnader		-1 427 763	-1 541 040
Övriga driftskostnader		-154 753	-143 480
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-39 140	-39 140
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-302 389	-485 853
Personalkostnader		-279 998	-292 223
Avskrivningar		-653 119	-668 944
		-3 480 231	-4 519 565
RÖRELSERESULTAT		1 834 543	652 596
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		15 991	4 209
Räntekostnader		-2 166 859	-1 253 875
Räntebidrag		23 043	53 764
		-2 127 825	-1 195 902
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-293 282	-543 306
EXTRAORDINÄRA POSTER	Not 3		
Extraordinära kostnader		-9 998	0
		-9 998	0
SKATT			
Skatt ändrad taxering		-1 105	139 920
		-1 105	139 920
ÅRETS RESULTAT		-304 385	-403 386

BALANSRÄKNING	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 4 154 303 487	155 500 195
Maskiner och inventarier	Not 5 32 649	40 811
	154 336 136	155 541 006
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 6 0	9 998
	0	9 998
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	154 336 136	155 551 004
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	0	3 992
Övriga fordringar	206 865	344 388
Förutbetalda kostnader	Not 7 76 265	76 612
Upplupna räntebidrag	0	13 441
	283 130	438 433
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	1 009 701	-323
SBC klientmedel i SHB	1 886 638	5 515 639
	2 896 339	5 515 317
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 179 470	5 953 750
SUMMA TILLGÅNGAR	157 515 606	161 504 754

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 8		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		102 013 934	102 013 934
Upplåtelseavgifter		1 455 508	1 455 508
Fond för yttre underhåll	Not 9	499 884	598 461
		103 969 326	104 067 903
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-3 022 775	-2 717 966
Årets resultat		-304 385	-403 386
		-3 327 160	-3 121 352
SUMMA EGET KAPITAL		100 642 166	100 946 551
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	47 593 000	58 593 000
		47 593 000	58 593 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10	8 000 000	0
Leverantörsskulder		234 425	222 852
Skatteskulder		78 280	99 880
Övriga kortfristiga skulder		2 981	587 632
Upplupna kostnader	Not 11	589 564	546 731
Förutbetalda avgifter och hyror		375 190	508 108
		9 280 440	1 965 203
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		157 515 606	161 504 754
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 10	90 000 000	90 000 000
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 alternativt år tillämpas.

	2011	2010
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,5%	0,5%
Fastighetsförbättringar	0,5%	0,5%
Värmeanläggning	5%	5%

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

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	2011	2010
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	4 000 980	3 919 191
Hysesintäkter	1 290 076	1 247 737
	5 291 056	5 166 928

Not 2	2011	2010
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	0	377 196
Fastighetsskötsel enl beställn	56 642	7 004
Fastighetsskötsel gård entrepr	70 116	17 466
Fastighetsskötsel gård beställ	0	16 045
Snöröjning/sandning	26 762	66 781
Städning entreprenad	163 784	136 681
Mattvätt/Hyrmattor	21 450	43 191
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	32 049
Hissbesiktning	2 473	1 861
Bevakning	2 953	2 809
Gård	21 690	7 331
Serviceavtal	33 506	9 603
Förbrukningsmateriel	12 266	1 730
	411 642	719 746

Not2 forts	2011	2010
Reparationer		
Fastighet förbättringar	3 808	9 301
Brf Lägenheter	0	3 500
Gemensamma utrymmen	0	3 763
Tvättstuga	10 501	2 885
Entré/trapphus	320	3 121
Lås	4 059	7 790
VVS	15 127	13 508
Värmeanläggning/undercentral	0	25 299
Ventilation	22 768	21 450
Elinstallationer	58 836	25 892
Hiss	19 530	22 779
Tak	76 477	0
Balkonger/altaner	0	20 406
Garage/parkering	0	3 193
	211 426	162 886
Periodiskt underhåll		
VVS	0	180 049
Ventilation	0	238 576
Tak	0	18 821
Garage/parkering	0	28 808
	0	466 253
Taxebundna kostnader		
El	484 982	541 854
Värme	670 854	741 199
Vatten	191 514	190 150
Sophämtning/renhållning	74 845	67 838
Grovsopor	5 568	0
	1 427 763	1 541 040
Övriga driftskostnader		
Försäkring	76 077	67 655
Kabel-TV	71 489	65 522
Bredband	7 187	10 303
	154 753	143 480
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	39 140	39 140
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Medlemsinformation	0	1 885
Tele och datakommunikation	0	1 292
Juridiska åtgärder	0	63 438
Revisionsarvode extern revisor	9 404	31 917
Föreningskostnader	4 983	2 395
Styrelseomkostnader	12 962	10 934
Fritids och Trivselkostnader	3 807	621
Förvaltningsarvode	126 356	119 368
Förvaltningsarvoden övriga	72 204	67 022
Administration	11 434	14 891
Korttidsinventarier	0	4 312
Konsultarvode	54 100	167 780
Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 140	0
	302 389	485 853

Not2 forts	2011	2010
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	214 000	221 882
Sociala kostnader	65 998	70 341
	279 998	292 223
Avskrivningar		
Byggnad	525 334	525 334
Förbättringar	119 623	143 610
Inventarier	8 162	0
	653 119	668 944
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	3 480 231	4 519 565
Not 3	2011	2010
EXTRAORDINÄRA POSTER		
Extraordinära kostnader	9 998	0
	9 998	0
Not 4	2011-12-31	2010-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	157 454 218	157 310 179
Nyanskaffningar	-551 750	144 039
Utgående anskaffningsvärde	156 902 468	157 454 218
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-1 954 023	-1 285 079
Årets avskrivningar enligt plan	-644 957	-668 944
Utgående avskrivning enligt plan	-2 598 980	-1 954 023
Planenligt restvärde vid årets slut	154 303 487	155 500 195
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	49 443 201	49 443 201
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	65 803 000	65 803 000
Taxeringsvärde mark	17 511 000	17 511 000
	83 314 000	83 314 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	79 400 000	79 400 000
Lokaler	3 914 000	3 914 000
	83 314 000	83 314 000

Not 5	2011-12-31	2010-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	40 811	0
Nyanskaffningar	0	40 811
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	40 811	40 811
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	-8 162	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-8 162	0
Redovisat restvärde vid årets slut	32 649	40 811

Not 6		Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
LÅNGFRISTIGA	Nominellt värde	2011-12-31	2011-12-31	2010-12-31
VÄRDEPAPPERSINNEHAV				
Rest uppskrivningsfond	0	0	0	9 998
		0	0	9 998

Not 7	2011-12-31	2010-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	58 339	56 631
Kabel TV	17 926	16 981
Serviceavtal	0	3 000
	76 265	76 612

Not 8

EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	102 013 934	0	0	102 013 934
Upplåtelseavgifter	1 455 508	0	0	1 455 508
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	499 884	249 942	-348 519	598 461
Summa bundet eget kapital	103 969 326	249 942	-348 519	104 067 903
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-3 022 775	-249 942	-54 867	-2 717 966
Årets resultat	-304 385	-304 385	403 386	-403 386
Summa ansamlad förlust	-3 327 160	-554 327	348 519	-3 121 352
Summa eget kapital	100 642 166	-304 385	0	100 946 551

Not 9

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2011	2010
Vid årets början	598 461	348 519
Reservering enligt stadgar	249 942	249 942
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-348 519	0
Vid årets slut	499 884	598 461

Not 10

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Belopp 2011-12-31	Belopp 2010-12-31	Villkors- ändringsdag 2012-03-05
Handelsbanken Hypotek	55 593 000	58 593 000	
Summa skulder till kreditinstitut	55 593 000	58 593 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-8 000 000	0	
	47 593 000	58 593 000	

Not 11	2011-12-31	2010-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
Städning entreprenad	13 444	13 444
El	41 450	69 789
Värme	75 140	108 657
Extern revisor	15 000	20 000
Arvoden	190 100	169 600
Sociala avgifter	59 700	54 500
Ränta	194 730	110 741
	589 564	546 731

NACKA den 2109 2012

Therese Benezeth
Ordförande

Joel Metelius
Vice ordförande

Per Andersson
Sekreterare

Paul Karlsson
Kassör

David Färm
Fastighetsansvarig

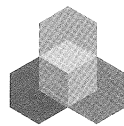
Sven Löfvenberg
Ledamot

Karl Anders Ingvar Wahlström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den

11/5 2012

Stefan Persson
Extern revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Ektorpsvägen

Org.nr. 769615-4736

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Ektorpsvägen 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 jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

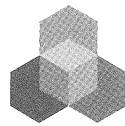
En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 för föreningen.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Ektorpsvägen 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 har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 11 maj 2012

Stefan Persson
Auktoriserad revisor