

**Bostadsrättsföreningen Ekvecklaren**  
Org nr 716418-6210

**Årsredovisning för räkenskapsåret 2009**

Styrelsen för Brf Ekvecklaren avger härmed följande årsredovisning:

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	1-3
- resultaträkning	4
- balansräkning med kassaflödesanalys	5-7
- tilläggsupplysningar och underskrifter	8-13

Om inget annat anges, redovisas alla belopp i kronor.

Styrelsen för Brf Ekvecklaren lämnar följande årsredovisning för verksamheten under räkenskapsåret 2009-01-01 - 2009-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsen har haft följande sammansättning

Ordinarie ledamöter:

Sune Johansson, Ordförande

Torsten Malmberg, Kassör

Walter Cassebaum, Sekreterare t.o.m. 090427

Birgitta Westling, Sekreterare fr.o.m. 090427

Camilla Wiklund, invald 090427

Suppleanter har varit Peter Nilsson, Birgitta Westling, Camilla Wiklund och Peter Zahn till och med stämman 27 april 2009 och från och med 090427 Peter Nilsson och Marina Elm.

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande föreningsstämma är ledamöterna Torsten Malmberg och Camilla Wiklund samt suppleanterna Peter Nilsson och Marina Elm.

Revisorer:

Revisor har varit Per-Olof Hedvåg från ADECO.

Revisorssuppleant har varit Mats Lehtipalo.

### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27:e april 2009.

Styrelsen har under året haft koninuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt haft 16 protokollförda sammanträden och 8 ej protokollförda arbetsmöten.

Av föreningens 120 medlemslägenheter har under året 3 överlåtits.

Föreningen upplåter inga lägenheter, lokaler eller garage med hyresrätt. Inga lägenheter upplåts för närvarande i andra hand. Styrelsen har handlagt 119 pantsättningsärenden vid medlemmars belåning av bostadsrätten.

En ny redovisningskonsult, Tirfing AB, upphandlades under 2009. Tirfing AB finns på adressen Gymnasievägen 22 i Huddinge.

## **Löner och arvoden**

Styrelsearvoden har under året uppgått till 103 500 kronor. Löner och arvoden till blockledare och lokalansvariga har uppgått till 12 000 kronor. Övriga lönekostnader har uppgått till 16 000 kronor och avser snöröjning.

Till extern revisor har utbetalats 20 653 kronor.

## **Förvaltning**

Förvaltningen sköts i egen regi med stöd av Tirfing AB vad gäller den ekonomiska förvaltningen. Under året har föreningen bytt parkeringsbolag.

## **Fastigheten**

Föreningen är lagfaren ägare av fastigheten Ekvecklaren 14.

Föreningen har under året inlett utbyte av allmänbelysning vilket skall vara genomfört under 2010. Lagstadgad energideklaration har genomförts under våren 2009.

Lokalen på Björkspinnarvägen 39 har renoverats och försetts med nya möbler och ny köksinredning.

Fastigheten har ett taxeringsvärde på 103 422 000 kronor (varav markvärdet är 51 000 000 kronor) och är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret.

## **Ekonomi**

Under året har medlemmar genomfört ett kapitaltillskott på 36 706 832 kronor vilket använts till amortering av föreningens befintliga lån på fastigheten.

## Flerårsöversikt

		2009	2008	2007	2006
Nettoomsättning	tkr	6 228	7 625	7 832	8 358
Resultat efter finansiella poster	tkr	558	-116	206	1 044
Fond för yttre underhåll	tkr	3 567	3 369	3 171	2 973
Balansomslutning	tkr	89 150	89 295	90 879	93 394
Soliditet	%	55	13	13	12
Kassalikviditet	%	178	103	107	127

## Definitioner nyckeltal

### Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

### Kassalikviditet

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder

## Förslag till vinstdisposition

### Styrelsen föreslår att de tillgängliga vinstmedlen:

Balanserat resultat	2 824 894
Årets resultat	557 632
	<hr/>
	3 382 526

### disponeras på följande sätt:

Avsättning till underhållsfond	199 470
Överföring till balanserat resultat	3 183 056
	<hr/>
	3 382 526

Resultatet av föreningens verksamhet i övrigt och ställningen vid räkenskapsårets utgång, framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

## RESULTATRÄKNING

	Not	2009-01-01 - 2009-12-31	2008-01-01 - 2008-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	1	6 227 833	7 624 624
		<u>6 227 833</u>	<u>7 624 624</u>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 642 146	-1 119 172
Reparationer och underhåll	2	-384 576	-380 428
Kommunal fastighetsavgift		-755 154	-668 850
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	4	-1 007 101	-1 967 196
		<u>-3 788 977</u>	<u>-4 135 646</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>2 438 856</u>	<u>3 488 978</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		649	54 844
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 881 873	-3 659 778
		<u>-1 881 224</u>	<u>-3 604 934</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>557 632</u>	<u>-115 956</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<u>557 632</u>	<u>-115 956</u>

## BALANSRÄKNING

	Not	2009-12-31	2008-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>	5		
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	6	82 574 700	83 239 600
Parkeringsplatser	7	0	36 287
Maskiner och inventarier	9	223 350	350 975
Värmepumpar	8	2 553 064	2 731 353
		<hr/>	<hr/>
		85 351 114	86 358 215
 <u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Insats i SBC		5 000	5 000
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>85 356 114</b>	<b>86 363 215</b>
 <b>Omsättningstillgångar</b>	5		
<u>Kortfristiga fordringar</u>	10		
Övriga fordringar		136 186	541
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	3 744	94 994
		<hr/>	<hr/>
		139 930	95 535
 Bank		3 653 711	2 836 831
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 793 641</b>	<b>2 932 366</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>89 149 755</b>	<b>89 295 581</b>

## BALANSRÄKNING

	Not	2009-12-31	2008-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	12		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Inbetalda insatser		5 328 000	5 328 000
Kapitaltillskott		36 706 832	0
Fond för yttre underhåll		3 567 205	3 369 205
Summa bundet eget kapital		45 602 037	8 697 205
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		2 824 894	3 138 850
Årets resultat		557 632	-115 956
Summa fritt eget kapital		3 382 526	3 022 894
<b>Summa eget kapital</b>		<b>48 984 563</b>	<b>11 720 099</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	5,13		
Fastighetslån		38 034 692	74 739 537
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>38 034 692</b>	<b>74 739 537</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>	5		
Fastighetslån		1 032 684	1 715 000
Leverantörsskulder		76 933	70 420
Skatteskulder		413 037	185 345
Övriga skulder		20 977	3 226
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	586 869	861 954
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 130 500</b>	<b>2 835 945</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>89 149 755</b>	<b>89 295 581</b>

## STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER

<b>Ställda säkerheter</b>	13		
<u>Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		71 161 000	71 161 000
<b>Ansvarförbindelser</b>		Inga	Inga

## BALANSRÄKNING

	Not	2009-12-31	2008-12-31
<b>KASSAFLÖDESANALYS</b>			
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Årsavgifter		6 107 040	7 476 696
Övriga intäkter		120 793	147 928
Fastighetens kostnader		-3 788 977	-4 135 646
Netto ränteintäkt/räntekostnader		-1 881 224	-3 604 934
Resultat efter finansiella poster		557 632	-115 956
<b>Poster som inte påverkar kassaflödet</b>			
Avskrivningar (påverkar aldrig kassan)		1 007 101	1 967 196
Summa poster som inte påverkar kassan		1 007 101	1 967 196
<b>Förändring av rörelsekapital</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-44 395	279 961
Förändring av kortfristiga skulder		-23 129	382 641
Förändring av rörelsekapital netto		-67 524	662 602
<b>Investeringar (ej bokförda över resultatet)</b>			
Investeringar i maskiner och inventarier		0	-33 906
Summa investeringar		0	-33 906
<b>Finansiering</b>			
Inbetalda kapitaltillskott från medlemmarna		36 706 832	0
Amortering av långfristiga skulder		-37 387 161	-1 850 010
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-680 329	-1 850 010
		816 880	629 926
<b>Förändring av likvida medel</b>			
Årets förändring i kassan enligt ovan		816 880	629 926
Likvida medel vid årets början		2 836 831	2 206 905
Likvida medel vid årets slut		3 653 711	2 836 831



## VÄRDERINGSPRINCIPER

De redovisningsprinciper som används stämmer överens med årsredovisningslagen. Föreningen följer även Bokföringsnämndens allmänna råd.

Principerna för avskrivning av byggnader har ändrats från föregående år, motsvarande ändring har inte gjorts i jämförelsetalen för föregående år. I övrigt har inte principerna förändrats från föregående år.

Föreningen har ändrat indelning av Byggnader och mark jämfört med föregående års fastställda årsredovisning. Posten har nu slagits ihop och särredovisas istället i not. När det gäller Kommunal fastighetsavgift så har denna brutits ut från Driftkostnaderna och redovisas nu på egen rad i resultaträkningen. För att jämförelse med föregående år skall vara möjlig har samma ändringar gjorts i jämförelsetalen för 2008.

Fordringar har tagits upp till de belopp som beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har tagits upp till anskaffningsvärdet där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

## NOTER

### 1 Nettoomsättning

	2009	2008
Årsavgifter	6 107 040	7 476 696
Bilplatser	110 700	112 300
Parkeringsplatser	2 470	24 419
Vatten	4 380	5 988
Övrigt	3 243	5 221
	<u>6 227 833</u>	<u>7 624 624</u>

### 2 Reparationer och underhåll

	2009	2008
Soprum	5 563	226 952
Fritidslokal	77 342	3 980
Värmeanläggning	33 088	10 626
Fasad	28 729	89 075
Gården	133 070	35 825
Garage och p-platser	224	732
Skador	106 560	13 238
	<u>384 576</u>	<u>380 428</u>

### 3 Driftskostnader

	2009	2008
Lokaltillbehör	24 277	0
Sophämtning	136 524	196 139
Snöröjning	25 000	5 394
Gården	0	8 349
Fastighetsförsäkringspremie	215 604	147 320
Energikostnader	409 883	150 332
Vatten	227 648	227 431
Förbrukningsmaterial	1 759	8 321
Traktorkostnader	8 935	6 486
Kontorskostnader och telefon	9 747	8 311
Kabel-TV	140 085	105 840
Datakostnader	5 053	6 723
Revisionsarvoden	20 653	21 875
Administration	28 641	34 252
Avgift till organisation	6 850	6 850
Redovisningstjänster	53 491	28 518
Konsultarvoden	0	7 500
Bankkostnader	5 621	4 404
Diverse övriga kostnader	1 888	0
Styrelsearvoden	103 500	99 500
Upplupna arvoden avseende 2009	126 950	0
Blockledararvode	10 000	12 000
Löner övriga	18 000	5 940
Lagstadgade sociala avgifter	32 744	27 687
Upplupna sociala kostnader på upplupna arvoden	29 293	0
	<u>1 642 146</u>	<u>1 119 172</u>

### 4 Avskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden.

Tillämpade avskrivningstider:

<b>Materiella anläggningstillgångar</b>	<b>Procent</b>
Byggnader	1 %
Inventarier och parkeringsplatser	10 %
Värmepumpar	5 %

### 5 Lång- och kortfristiga balansposter

	2009-12-31	2008-12-31
<b>Långfristiga balansposter</b>		
Anläggningstillgångar	85 356 114	86 363 215
Långfristiga skulder	-38 034 692	-74 739 537
Netto långfristiga balansposter	47 321 422	11 623 678
<b>Kortfristiga balansposter</b>		
Omsättningstillgångar	3 793 641	2 932 366
Kortfristiga skulder	-2 130 500	-2 835 945
Netto kortfristiga balansposter	1 663 141	96 421

### 6 Byggnader och mark

	2009-12-31	2008-12-31
<b>Anskaffningsvärden byggnad</b>		
Ingående anskaffningsvärde	66 490 000	66 490 000
Utgående anskaffningsvärde	66 490 000	66 490 000
<b>Avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-19 052 400	-17 427 400
Årets avskrivningar	-664 900	-1 625 000
Utgående avskrivningar	-19 717 300	-19 052 400
<b>Anskaffningsvärde mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	35 802 000	35 802 000
Utgående anskaffningsvärde	35 802 000	35 802 000
Utgående redovisat värde	82 574 700	83 239 600
<b>Taxeringsvärden</b>		
Byggnad	52 422 000	53 180 000
Mark	51 000 000	36 000 000
	103 422 000	89 180 000

### 7 Parkeringsplatser

	2009-12-31	2008-12-31
<b>Anskaffningsvärde</b>		
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	362 825	362 825
Utgående anskaffningsvärde	362 825	362 825
<b>Avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-326 538	-290 256
Årets avskrivningar	-36 287	-36 282
Utgående avskrivningar	-362 825	-326 538
Utgående redovisat värde markanläggningar	0	36 287

### 8 Maskiner och Inventarier

<b>Anskaffningsvärden</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde fordon	638 125	638 125
Utgående anskaffningsvärde	638 125	638 125
<b>Avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-287 150	-159 525
Årets avskrivningar	-127 625	-127 625
Utgående avskrivningar	-414 775	-287 150
Utgående redovisat värde fordon	223 350	350 975

### 9 Värmepumpar

<b>Anskaffningsvärden</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	3 565 788	3 531 883
Inköp	0	33 905
Utgående anskaffningsvärde	3 565 788	3 565 788
<b>Avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-834 435	-656 146
Årets avskrivningar	-178 289	-178 289
Utgående avskrivningar	-1 012 724	-834 435
Utgående redovisat värde	2 553 064	2 731 353

### 10 Övriga kortfristiga fordringar

	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
Skattekonto	133 610	541
Övriga fordringar	2 576	0
	136 186	541

### 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	3 744	94 994
	3 744	94 994

### 12 Förändring av eget kapital

	<b>Insats/tillskott</b>	<b>Fond yttre UH</b>	<b>Bal resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Ingående belopp	5 328 000	3 369 205	3 138 850	-115 956
Disp. enl stämmobeslut		198 000	-313 956	115 956
Kapitaltillskott	36 706 832			
Årets resultat				557 632
Belopp vid årets utgång	<u>42 034 832</u>	<u>3 567 205</u>	<u>2 824 894</u>	<u>557 632</u>

### 13 Långfristiga skulder

<b>Skuld som ska betalas senare än fem år efter balansdagen</b>	<b>2009-08-31</b>	<b>2008-08-31</b>
Fastighetslån	33 903 956	67 879 537
	<u>33 903 956</u>	<u>67 879 537</u>

<b>som ska betalas mellan ett och fem år efter balansdagen</b>		
Fastighetslån	4 130 736	6 860 000
	<u>4 130 736</u>	<u>6 860 000</u>

<b>Specifikation lån</b>	<b>Bundet t.o.m.</b>	<b>Räntesats (%)</b>	<b>Amortering/år</b>	<b>Utg skuld</b>
Fastighetslån Nordea	Rörligt ränta	1,455%	400 000	17 586 150
Fastighetslån SBAB	2010-06-01	3,97%	264 604	9 113 872
Fastighetslån SBAB	2011-04-13	4,29%	368 080	12 367 354
			<u>1 032 684</u>	<u>39 067 376</u>

<b>Ställda säkerheter för ovanstående skulder</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	71 161 000	71 161 000
	<u>71 161 000</u>	<u>71 161 000</u>

**14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2009-12-31	2008-12-31
Upplupna arvoden	126 950	0
Beräknade uppl lagstadgade sociala avg	29 293	0
Upplupna utgiftsräntor	20 785	228 930
Förutbetalda avgifter avseende 2010	349 590	539 061
Upplupna kostnader el	18 069	36 237
Upplupna kostnader vatten	4 676	20 966
Avsättning för revision och bokslut	30 000	25 000
Övriga upplupna kostnader	7 506	11 760
	<hr/> 586 869	<hr/> 861 954

Huddinge 2010-04-27

Sune Johansson

Torsten Malmberg

Birgitta Westling

Camilla Wiklund

**Revisorspåteckning**

Min revisionsberättelse har avgivits 20 - -

Per-Olof Hedvåg  
Auktoriserad revisor

Mats Lehtipalo  
Godkänd revisor