



Org Nr: 769607-4256

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Ektorpshöjden i Nacka

Org.nr: 769607-4256

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2010-01-01 - 2010-12-31

Årsredovisning för 2010

Styrelsen för Brf. Ektorpshöjden i Nacka avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2010-01-01 till och med 2010-12-31.

Förvaltningsberättelse för räkenskapsåret 2010

Fastigheter

Brf. Ektorpshöjden äger fastigheten Sicklaön 201:2. Fastigheten är ett suterränghus och har nio plan. De uppfördes år 1961 och är fullförsäkrade i Trygg Hansa AB. Stadgeenlig underhållsplan finns.

Föreningen

Den 31 december 2010 hade föreningen 98 bostadsrätter. Övriga lägenheter, 21 stycken, är hyresrätter.

Edinsvägen 2: 27 bostadsrätter och 10 hyresrätter (37 lägenheter)

Edinsvägen 6: 36 bostadsrätter och 4 hyresrätter (40 lägenheter)

Edinsvägen 8: 35 bostadsrätter och 7 hyresrätter (42 lägenheter)

Totalt: 119 lägenheter

Under verksamhetsåret har 16 st lägenheter överlåtits.

Lägenheterna

Lägenheterna fördelar sig enligt följande:

<i>Antal</i>	<i>Storlek</i>	<i>Yta</i>
25	1 rum och kök	29,5–58 m ²
2	1 rum och kök	31,5–47,5 m ²
44	2 rum och kök	58–59 m ²
48	3 rum och kök	73–74,5 m ²

Lokaler

I föreningens tre fastigheter finns 7 lokaler, bl.a. den ekonomiska föreningen Lekis för fröna på Edinsvägen 2 och en styrelselokal på Edinsvägen 8. Den senare används ibland som gästlägenhet av föreningens medlemmar.

Garage och parkeringsplatser

Föreningen innehar 8 garage och 47 parkeringsplatser, varav en är gästparkering.



Styrelsen

Brf. Ektorpshöjdens styrelse har under år 2010 haft följande sammansättning:

Anette Nylund, ordförande
Peter Lestander, vice ordförande
Aleksander Sjöström, ekonomiansvarig
Petra Wikström, sekreterare
Margit Fieandt-Rödin (ledamot)
Els Margarete Rosendal (ledamot)
Marianne Westerdal (ledamot)
Annika Sillian (suppleant)
Kay Johansson (utsedd av HSB Stockholm)

Styrelsen har under år 2010 hållit 10 protokollförda möten.

Revisorer

En revisor hos Bo Revision har utsetts av HSB Riksförbund. Föreningens ordinarie revisor har varit Bo Lindström med Martina Löfstrand som suppleant.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Tertu Sandöy som sammankallande samt Ritva Soumela, Marta Epinoza och Karl Loch Hansson.

Representanter vid HSB:s riksstämma

Ingen har representerat föreningen vid denna stämma.

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 juni 2010.

Arvoden

Till styrelsen har utbetalats ett sammanlagt arvode på 3 basbelopp, dvs. 3 x 42 400 kronor.

Förvaltning

Föreningen har avtal med HSB, Åkerlunds Fastighetsservice, Tarjas Städ, Utemiljö, Renonord och Tele2 Vision.

Väsentliga händelser under år 2010

- a) Föreningen har sålt 3st hyresrätter
- b) 2st städdagar har genomförts
- c) Inköp av gemensam grill samt utmöbler

Aktiviteter

Glöggafton för samtliga boende (Hyres och Bostadsrättsägare).



Avgifter och hyror

I skrivande stund pågår fortfarande hyresförhandlingarna för 2011. Med största sannolikhet kommer hyrorna att höjas men det är osäkert med hur mycket. Föreningen har ambitionen att upprätthålla en korrekt marknadshyra och styrelsen har därför beslutat att, med hjälp av HSB, genomföra hyresförhandlingar varje år vilket talar för en hyreshöjning även nästa år. Ingen avgiftshöjning för bostadsrättsinnehavare är planerad.

Inventarier

Brf. Ektorpshöjden äger följande inventarier:

- 1 dator
- 1 kopieringsmaskin
- 1 skrivare
- 3 värmeelement
- 4 sängar
- Diverse möbler
- Köksutrustning
- 1 gräsklippare
- Trädgårdsredskap
- DYMO (Märkutrustning)
- Digitalkamera
- Värmetermometer

Föreningens ekonomiska berättelse 2010 och förväntad framtida utveckling

Under 2009 påbörjades en löpande amortering om 125.000 per kvartal på föreningens bundna lån vilket motsvarar största möjliga amorteringstakt utan risk för ränteskillnadsersättning. Den löpande amorteringen låg kvar under hela 2010 och beräknas ligga kvar även under 2011. Under räkenskapsåret 2010 amorterade föreningen totalt 7.000.000 kr. En hög amorteringstakt har sedan flera år tillbaks varit styrelsens strategi för att långsiktigt säkerställa ett positivt resultat. Inga stora investeringar är för närvarande planerade men styrelsen väljer att, precis som föregående år, avsätta 387.500 till fond för yttre underhåll. En ny underhållsplan har upprättats, vilken indikerar på en högre avsättning, men för närvarande är det en högre prioritet att minska det negativa balanserade resultatet än att ha höga avsättningar till underhållsfonden.

Styrelsen tankar inför framtiden

Ändrade rutiner för hantering av hushållsavfall är fortfarande intressant med hänsyn tagen till källsortering.

Nytt låssystem.

Elektronisk bokning av tvättider.

Porttelefoner.

Bygga ett motionsrum med tillgång till bastu, dusch och rekreations rum med tex pingisbord, dart-tavla där vi idag har våra matkällarförråd. Ett annat alternativ är att hyra ut utrymmet för att stärka föreningens ekonomi.

Välkomnande målning i entréerna

32

Ekonomi

Resultat och ställning

	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Nettoomsättning tkr	4 568	4 592	4 426	4 483
Rörelseresultat tkr	1 444	230	191	1 154
Res efter fi poster tkr	1 016	-349	-708	222
Balansomslutning tkr	72 408	75 170	73 001	73 564
Avg & hyresbortfall	-112	-36	-42	-30
Fond för yttre underhåll	388	0	0	0

	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Avskrivning byggnader	308	308	299	295

Kostnaden för energianläggningen som ägs drivs och sköts av Ektorps samfällighet delas mellan de i samfälligheten ingående föreningarna dvs Brf Ektorps höjden Brf Tallmohöjden Brf Skogshöjden

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-2 876 146
Årets resultat	<u>1 015 852</u>
	-1 860 294

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till fond	387 500
Balanserat resultat	<u>-2 247 794</u>
	-1 860 294

Ytterligare upplysningar vad som beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.





Org Nr: 769607-4256

HSB Bostadsrättsförening Ektorpshöjden i Nacka

		2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	4 567 766	4 592 218
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-2 340 178	-2 997 862
Planerat underhåll		-303 399	-883 813
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-172 530	-172 687
Avskrivningar	Not 3	<u>-307 661</u>	<u>-307 661</u>
Summa fastighetskostnader		-3 123 768	-4 362 023
Rörelseresultat		1 443 998	230 195
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	15 209	31 030
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	<u>-443 355</u>	<u>-609 744</u>
Summa finansiella poster		-428 146	-578 714
Resultat efter finansiella kostnader		1 015 852	-348 519
Inkomstskatt		0	-8 168
Årets resultat		1 015 852	-356 687

**HSB Bostadsrättsförening Ektorpshöjden i Nacka****Balansräkning****2010-12-31 2009-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 6 49 595 701 49 903 362

Mark och markanläggningar

Not 7 20 564 052 20 564 052

70 159 753 70 467 414*Finansiella anläggningstillgångar*

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 8 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

70 160 253 70 467 914**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

6 468 9 955

Avräkningskonto HSB Stockholm

1 345 847 554 451

Övriga fordringar

Not 9 36 503 68 290

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 428 819 761 434

1 817 637 1 394 130

Kortfristiga placeringar

Not 11 0 1 200 000

Kassa och bank

Not 12 429 618 2 108 254

Summa omsättningstillgångar

2 247 255 4 702 384**Summa tillgångar****72 407 508 75 170 298**



Org Nr: 769607-4256

HSB Bostadsrättsförening Ektorpshöjden i Nacka

Balansräkning	2010-12-31	2009-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 13	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	49 110 756	47 855 180
Upplåtelseavgifter	9 091 409	6 376 985
Underhållsfond	387 500	0
	<u>58 589 665</u>	<u>54 232 165</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-2 876 146	-2 131 959
Årets resultat	1 015 852	-356 687
	<u>-1 860 294</u>	<u>-2 488 646</u>
Summa eget kapital	<u>56 729 371</u>	<u>51 743 519</u>
Skulder		
Skulder till kreditinstitut	Not 14	14 875 000
Leverantörsskulder		21 875 000
Skatteskulder		284 908
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		448 343
Summa skulder	Not 15	21 629
	<u>496 600</u>	<u>53 060</u>
	<u>15 678 137</u>	<u>1 050 376</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>72 407 508</u>	<u>75 170 298</u>
Poster inom linjen		
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	35 850 000	35 850 000
Fastighetsinteckningar totalt uttagna	35 850 000	35 850 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

**HSB Bostadsrättsförening Ektorpshöjden i Nacka**

	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 015 852	-348 519
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	307 661	307 661
Inkomstskatt	0	-8 168
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 323 513	-49 026
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	1 567 889	-555 093
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-748 642	941 103
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 142 760	336 984
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-165 651
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	-500
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-166 151
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-7 000 000	-125 000
Inbetalda insatser	3 970 000	1 710 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-3 030 000	1 585 000
Årets kassaflöde	-887 240	1 755 833
Likvida medel vid årets början	2 662 705	906 872
Likvida medel vid årets slut	1 775 465	2 662 705

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto hos HSB Stockholm i de likvida medlen

**HSB Bostadsrättsförening Ektorpshöjden i Nacka****Redovisningsprinciper m.m.**

Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på byggnader

Avskrivning sker med 0,5 % årligen vilket grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd. Övriga anläggningar skrivs av med 3,33 - 10 % årligen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Minimiansättning regleras i stadgarna.

Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 %.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Arvoden förtroendevalda
Sociala kostnader

2010-01-01	2009-01-01
2010-12-31	2009-12-31
127 200	128 400
30 936	28 829
<u>158 136</u>	<u>157 229</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

**HSB Bostadsrättsförening Ektorpshöjden i Nacka**

Noter		2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Not 1	Nettoomsättning Rän		
	Årsavgifter	2 696 097	2 703 672
	Hyror	1 822 015	1 780 389
	Övriga intäkter	232 720	143 849
	Bruttoomsättning	4 750 832	4 627 910
	Avgifts- och hyresbortfall	-111 642	-35 559
	Hyresförluster	-71 424	-133
		4 567 766	4 592 218
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	159 636	160 229
	Fastighetsskötsel och lokalvård	218 021	178 685
	Reparationer	191 855	371 943
	El	226 786	226 739
	Uppvärmning	532 009	716 165
	Vatten	222 160	284 008
	Sophämtning	75 565	124 436
	Fastighetsförsäkring	62 589	59 604
	Kabel-TV	0	49 471
	Övriga avgifter	118 265	0
	Förvaltningsarvoden	307 909	303 325
	Övriga driftkostnader	225 383	523 258
		2 340 178	2 997 862
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader	255 439	255 439
	Om- och tillbyggnad	52 222	52 222
		307 661	307 661
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 641	2 012
	Ränteintäkter skattekonto	260	-28
	Övriga ränteintäkter	19 618	29 046
		21 519	31 030
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	441 034	609 744
	Övriga räntekostnader	2 321	0
		443 355	609 744

**HSB Bostadsrättsförening Ektorpshöjden i Nacka**

Noter	2010-12-31	2009-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	52 243 871	52 078 220
Årets investeringar	0	165 651
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 243 871	52 243 871
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 340 509	-2 032 848
Årets avskrivningar	-307 661	-307 661
Utgående avskrivningar	-2 648 170	-2 340 509
Bokfört värde	49 595 701	49 903 362
Taxeringsvärde		
Byggnader	46 673 000	35 748 000
Mark	28 384 000	26 384 000
	75 057 000	62 132 000
Not 7 Mark och markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde mark	20 564 052	20 564 052
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 564 052	20 564 052
Bokfört värde	20 564 052	20 564 052
Not 8 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	0
Årets investeringar	0	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	35 957	66 190
Övriga fordringar	546	2 100
	36 503	68 290
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Fastighetsförsäkring	65 718	62 589
Förvaltningskostnader HSB Stockholm	72 035	62 904
Övriga förutbetalda kostnader	21 124	125 706
Fordran Ektorpssamfällighet	269 942	501 952
Övriga förutbetalda kostnader	0	8 283
	428 819	761 434
Not 11 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering Handelsbanken	0	1 200 000
	0	1 200 000
Not 12 Kassa och bank		
Checkkonto Handelsbanken	423 618	2 102 254
Handkassa	6 000	6 000
	429 618	2 108 254

**HSB Bostadsrättsförening Ektorpshöjden i Nacka****Noter****2010-12-31 2009-12-31****Not 13 Förändring av eget kapital**

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	47 855 180	6 376 985	0	-2 131 959	-356 687
Vinstdisp enl. stämmobeslut			387 500	-744 187	356 687
Försäljning lägenheter	1 255 576	2 714 424	0	0	0
Årets resultat					1 015 852
Belopp vid årets slut	49 110 756	9 091 409	387 500	-2 876 146	1 015 852

Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	491929	4,32%	2011-12-30	4 375 000	500 000
Stadshypotek	641199	2,32%	2011-02-03	2 000 000	0
Stadshypotek	646414	2,48%	2011-12-01	8 500 000	0
				14 875 000	500 000

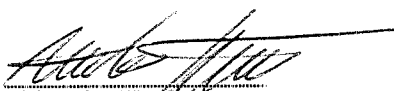
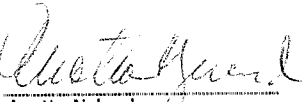
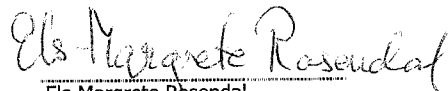
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 14 375 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 12 375 000

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	25 310	25 476
Förutbetalda hyror och avgifter	396 410	336 563
Underhåll hissar	0	325 688
Underhåll bredband	0	275 187
Övriga upplupna kostnader	74 880	87 462
	496 600	1 050 376

Stockholm, den 11 MARS


Aleksander Sjöström
Anette Nylund
Els-Margrete Rosendal
Kay Johansson
Margit Fländt-Rödin
Marianne Westerdal
Peter Lestander
Petra Wikström

Vår revisionsberättelse har 2011-05-12 lämnats beträffande denna årsredovisning


Elisabeth Rosqvist
Bernadette Larsson~~Av föreningen vald revisor~~

AV STYRELSEN

TILL FÖRKONAD REVISOR

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Ektorpshöjden i Nacka

Organisationsnummer 769607-4256

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB Bostadsrättsförening Ektorpshöjden i Nacka för räkenskapsåret 2010-01-01 - 2010-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 12/5 2011

Av föreningen vald revisor

AV STYRELSEN

TILLFÖRORDNAD REVISOR

Bernadette Larsson

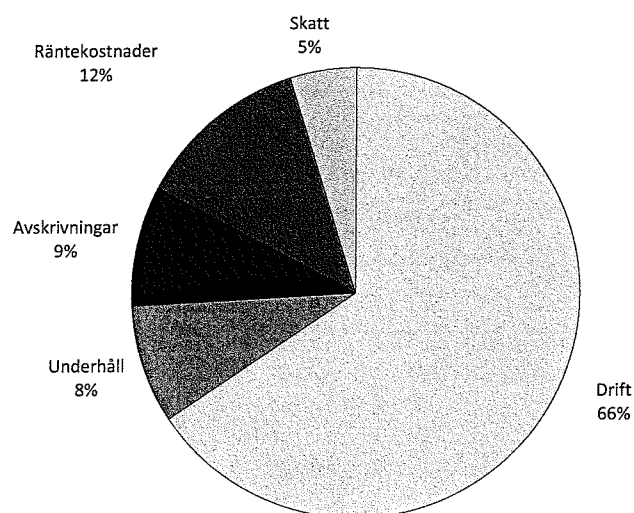
BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor



HSB Bostadsrättsförening Ektorpshöjden i Nacka

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

