

Årsredovisning

för

Brf Ekbacken i Högdalen

769615-1393

Räkenskapsåret

2008

Styrelsen för Brf Ekbacken i Högdalen, Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler 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

Den 7 mars 2008 tecknade föreningen ett totalentreprenadkontrakt med Veidekke Bostad AB. Kontraktet innebär att Veidekke Bostad AB åtar sig att ombesörja erforderlig finansiering, marknadsföring och försäljning av bostadsrätter samt färdigställa ett flerbostadshus med 66 bostadslägenheter och 44 parkeringsplatser för uthyrning.

Den 29 juni 2007 träffades en överenskommelse att förvärva samtliga andelar i Breda Allén Nord ekonomisk förening, org.nr 769613-7012, som var innehavare av tomträtten till fastigheten Kantjärnet 5, Stockholms stad. Efter ändring av andelsöverlåtelseavtalet den 27 december 2007 fastställdes köpeskillingen till 6 313 164 kr. Föreningen tillträdde andelarna under 2007 och Stockholms Tingsrätt lämnade den 29 november 2007 tillstånd att verkställa fusionen mellan bostadsrättsföreningen och Breda Allén Nord ekonomisk förening. Tillståndet registrerades 2007-12-28.

Bostadsrättsföreningens fastighet har ett redovisat anskaffningsvärde för sin fastighet som överstiger det skattemässiga värdet av fastigheten med 6 303 164 kr. Bostadsrättsföreningen har därmed en uppskjuten skatteskuld. Då bostadsrättsföreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kronor.

Föreningens fastighet består av 66 bostadslägenheter i ett flerfamiljshus.

Lägenhetsfördelning:

6 st	1 rum och kök
20 st	2 rum och kök
18 st	3 rum och kök
22 st	4 rum och kök

Den totala lägenhetsytan är ca 5 067 kvm, och tomtytan är 2 855 kvm.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 27 520 000 kr varav byggnad 18 400 000 kr och mark 9 120 000 kr. Taxeringsvärdet är beräknat med utgångspunkt i att byggnaden är under uppförande.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret. Styrelseansvar ingår i försäkringen.

Underhållsfond

Avsättning till fond för yttre underhåll ska göras med 111 000 kr det första året. Därefter ska avsättning göras enligt separat upprättad underhållsplan.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet, vilken registrerades hos Bolagsverket den 27 juni 2008.

Föreningens anskaffningskostnad för tomträtt och byggnation är fastställd till 142 931 000 kr, vilket finansierats genom lån om 51 561 000 kr samt insatser om 91 370 000 kr.

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av UBC Ekonomisk Förvaltning i Sverige AB.

Fastighetsskötsel och städning ombesörjs av AB Energibevakning.

Föreningsfrågor

Den 17 augusti 2006 togs beslutet att bilda bostadsrättsföreningen Ekbacken i Högdalen. Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket den 5 oktober 2006.

År 2007 inleddes försäljningen av föreningens bostadsrättslägenheter. Vid utgången av 2008 var 64 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och föreningen hade 96 medlemmar per den 31 december 2008.

Under året har tre överlåtelse skett till ett snittpris av 19 039 kr per kvm.

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens lån

I oktober 2008 tecknades avtal med Swedbank för finansiering av föreningens bottenlån på 51 561 000 kr. Lånet placerades till rörlig ränta. Räntesäkring har samtidigt skett i form av två ränteswapar på vardera 25 000 000 kr med en löptid på 3 respektive 5 år.

En ränteswap är ett från bottenlånet fristående finansiellt instrument. Swapen kompletterar ett lån med rörlig ränta för att säkerställa räntekostnaden. Detta är ett alternativ till traditionell finansiering med bunden ränta. Ett överskott som uppkommer av en ränteswap beskattas i en bostadsrättsförening som inkomst av kapital. Beskattningen utlöses det år swapen upphör enligt ursprungligt swapavtal eller om den löses i förtid. Underskott av ränteswap kan ackumuleras och i framtiden kvittas mot överskott. Under 2008 har föreningens ränteswapar genererat överskott.

Räntebidrag

Föreningen har den 16 maj 2008 av Länsstyrelsen beviljats statlig räntesubvention. Subventionen är baserad på ett bidragsunderlag om 52 867 000 kr, dock begränsat till föreningens bottenlån om 51 561 000 kr. Bidragsandelen har under 2008 varit 14 %. Från och med januari 2007 sker en gradvis nedtrappning av den statliga räntesubventionen enligt tabell nedan. Således kommer föreningen att erhålla statlig räntesubvention fr o m inflyttning t o m 2011.

År	Bidragsandel i %
2008	14
2009	10
2010	7
2011	4
2012	0

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 16 april 2008 och påföljande styrelsekonstituering varit en så kallad byggandestyrelse och bestått av följande ledamöter:

Björn Isaksson	Ledamot	Ordförande
Maria Wideroth	Ledamot	
Staffan Söderbäck	Ledamot	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Föreningen har inte utbetalat lön eller andra ersättningar under räkenskapsåret.

Revisor

Vald revisor är Leif Andersson BoRevision i Sverige AB.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 24 maj 2008.

Förslag till vinstdisposition

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

årets vinst	252 341
disponeras så att	
i ny räkning överföres	252 341

Styrelsen föreslår att inte göra någon avsättning till underhållsfonden eftersom det första driftsåret varit begränsat.

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

SftvnrbusÅl o joh

RESULTAT RÄKNING

Not

2008-01-01

2006-08-17

-2008-12-31

-2007-12-31

(17 mån)

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter	537 068	0
Hysesintäkter	19 778	0
Övriga rörelseintäkter, förråd	3 634	0
Summa nettoomsättning	560 480	0

RÖRELSENS KOSTNADER

Reparationer och underhåll	-1 609	0
Driftskostnader	-247 970	0
Summa kostnader för fastighetsförvaltning	-249 579	0

Summa avskrivningar	0	0
----------------------------	----------	----------

RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER	310 901	0
---	----------------	----------

Ränteintäkter	141 234	0
Räntekostnader	-216 726	0
Räntebidrag	56 478	0
Summa kapitalnetto	-19 014	0

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	291 887	0
--	----------------	----------

Inkomstskatt	-39 546	0
--------------	---------	---

ÅRETS RESULTAT	252 341	0
-----------------------	----------------	----------

Balansräkning	Not	2008-12-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	2	142 931 000	23 040 225
Summa materiella anläggningstillgångar		142 931 000	23 040 225
Summa anläggningstillgångar		142 931 000	23 040 225
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		2 651	0
Hyres- och avgiftsfordringar		16 876	0
Övriga fordringar	3	297 203	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	222 420	0
Avräkningskonto UBC		4 359 823	0
Summa kortfristiga fordringar		4 898 973	0
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		1 718 690	1 681 497
Summa kassa och bank		1 718 690	1 681 497
Summa omsättningstillgångar		6 617 663	1 681 497
SUMMA TILLGÅNGAR		149 548 663	24 721 722

12

Balansräkning	Not	2008-12-31	2007-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	5		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		91 370 000	91 370 000
Ej inbetalda insatser		-3 265 000	-89 795 000
Summa bundet eget kapital		88 105 000	1 575 000
<u>Fritt eget kapital</u>			
Årets resultat		252 341	0
Summa fritt eget kapital		252 341	0
Summa eget kapital		88 357 341	1 575 000
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	51 411 000	0
Byggnadskreditiv		1 885 198	0
Summa långfristiga skulder		53 296 198	0
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	6	150 000	0
Leverantörsskulder	7	6 165 500	0
Skatteskulder	8	149 626	0
Övriga skulder	9	87 931	23 146 722
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	1 342 067	0
Summa kortfristiga skulder		7 895 124	23 146 722
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		149 548 663	24 721 722
Ställda säkerheter			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		51 561 000	0
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga 

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

I balansräkningen redovisas avräkningskonto som en kortfristig fordran.

Uppskjutna skattefordringar i underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att beloppet kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Kortfristiga 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.

Restvärdet på tomträtten har beräknats till 22 918 000 kr. Detta värde har beaktats vid beräkningen av byggnadens avskrivningsunderlag.

På grund av att färdigställandet och inflyttningen av fastigheten skett under de sista månaderna 2008 har styrelsen beslutat att börja med avskrivningar först 2009.

Noter

Fusion

Under 2007 fusionerades Breda Allén Nord ekonomisk förening (769613-7012) in i Brf Ekbacken i Högdalen. Fusionen registrerades den 28 december 2007.

Ingen omsättning eller upparbetat resultat fanns i Breda Allén Nord ekonomisk förening i samband med fusionen, balansposterna per fusionsdagen framgår nedan.

Immateriella anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar
Insatskapital
Kortfristiga skulder

Belopp per 2007-12-28

16 737 061 kr
-10 000 kr
-16 727 061 kr

MA

1 Driftskostnader

	2008	2006-08-17 -2007-12-31
Fastighetsskötsel	5 500	0
Snöröjning/sandning	7 974	0
Städning entreprenad	3 988	0
El	43 040	0
Uppvärmning	80 177	0
Vatten	10 200	0
Sophämtning	10 996	0
Fastighetsförsäkring	8 744	0
Tomträttsavgäld	71 741	0
Kabel-TV/Bredband	5 610	0
	247 970	0

2 Byggnad

	2008-12-31	2007-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnad		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	23 040 225	0
Årets anskaffningar	119 890 775	0
Under produktion	0	23 040 225
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	142 931 000	23 040 225
Utgående balans	142 931 000	23 040 225
Taxeringsvärden byggnader	18 400 000	0
Taxeringsvärden mark	9 120 000	0
	27 520 000	0

Latent skatt

Bostadsrättsföreningens fastighet har ett redovisat anskaffningsvärde för sin fastighet som överstiger det skattemässiga värdet av fastigheten med 6 303 164 kr. Bostadsrättsföreningen har därmed en uppskjuten skatteskuld. Då bostadsrättsföreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kronor.

3 Övriga fordringar

	2008-12-31	2007-12-31
Vidarefakturerings Veidekke Bostad AB	297 203	0

Beloppet består av kostnader för tomträttsavgäld, el, uppvärmning, kreditivränta och fastighetsskatt för 2008. *11*

4 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2008-12-31	2007-12-31
Fastighetsförsäkring	43 718	0
Tomträttsavgäld	122 225	0
Upplupna räntebidrag	56 477	0
	222 420	0

5 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 575 000	
Ökning av insatskapital	86 530 000	
Årets resultat		252 341
Belopp vid årets utgång	88 105 000	252 341

6 Skulder till kreditinstitut

	2008-12-31	2007-12-31
Swedbank, rörligt, medelränta 2,79%	51 561 000	0
Avgår kortfristig del, nästa års amortering	-150 000	0
	51 411 000	0

Totalt har 50 000 000 kr av föreningens lån ränteswappats enligt villkor nedan.

Ränteswap	Nominellt belopp	Ff.dag	Ränta %	Ränteform
081023.015.0	25 000 000	111107	3,92	Fast
081023.016.0	25 000 000	131107	4,04	Fast

Ränteswapparnas rörliga ben (3 mån STIBOR) har haft en ränta på 4,66% under 2008.

7 Leverantörsskulder

	2008-12-31	2007-12-31
Leverantörsskuld	122 500	0
Innehållna medel på entreprenaden	6 043 000	0
	6 165 500	0

NA

Brf Ekbacken i Högdalen
769615-1393

10(11)

8 Skatteskulder

	2008-12-31	2007-12-31
Fastighetsskatt beskattningsår 2008	110 080	0
Inkomstskatt beskattningsår 2008	39 546	0
	149 626	0

9 Övriga skulder

	2008-12-31	2007-12-31
Veidekke Bostad AB	22 585	5 308 593
Bällsta Projektfinans AB	0	17 813 129
Övriga kortfristiga skulder	65 346	25 000
	87 931	23 146 722

Övriga kortfristiga skulder avser felaktigt inbetald tillvalsavgift.

10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2008-12-31	2007-12-31
Fastighetsskötsel	2 750	0
Snöröjning/sandning	7 975	0
Städning	3 988	0
El	43 040	0
Uppvärmning	80 177	0
Vatten	2 965	0
Sophämtning	2 000	0
Kabel-TV	5 610	0
Reparationer	1 334	0
Upplupna räntekostnader	934 081	0
Förskottsbetalda intäkter	258 147	0
	1 342 067	0

Sundbyberg den

20/5-2009



Maria Wideroth



Björn Isaksson

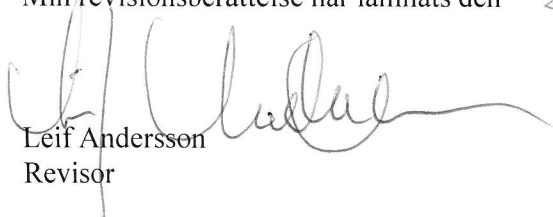


Staffan Söderbäck

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den

26 maj 2009



Leif Andersson
Revisor