

Årsredovisning för

# Brf Ekoxen

769604-8953

Räkenskapsåret

**2006-01-01 - 2006-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

|   |       |
|---|-------|
| Förvaltningsberättelse                        | 2-4   |
| Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer | 5     |
| Resultaträkning                               | 6     |
| Balansräkning                                 | 7-8   |
| Kassaflödesanalys                             | 9     |
| Noter   | 10-12 |
| Underskrifter                                 | 12    |

## **Förvaltningsberättelse**

Styrelsen för Brf Ekoxen, organisationsnummer 769604-8953 lämnar härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2006-01-01 - 2006-12-31.

### **Information om verksamheten**

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-10-24.

Detta är föreningens sjätte verksamhetsår. Bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheterna Ekhagen 2, Ekhagen 3, Ekhagen 4 och Ekhagen 5 av Alecta Pensionsförsäkring den 15 november 2001.

Köpeskillingen var 56 000 000 kr.

### **Fastigheten**

Fastigheten är bebyggd med 4 stycken flerbostadshus med 3 - 4 våningar ovan mark med källare och delvis lokaler i bottenvåningen. Byggnaden är ursprungligen uppförd år 1935 - 1937.

Fastigheten totalrenoverades år 1992 med nya vatten- och avloppsstammar och ny el.

Fastighetens totala yta är 3 544 kvm.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar.

Taxeringsvärdet på fastigheten för 2006 är 43 542 000.

År 2006 har avskrivningar på byggnaden gjorts med 24 097 kr (bergvärmeanläggning).

Avsättning till yttre fond görs med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

### **Verksamhetsberättelse/viktiga händelser under året**

Ordinarie föreningsstämma hölls 22 maj i Ekhagsstugan.

Styrelsen konstituerade sig vid styrelsemötet 30 maj enligt följande:

Ordinarie ledamöter: Ordförande - Jonas Olsson, Vice ordförande - Lennart Gustafsson, Kassör - Rickard Calälv, Sekreterare - Björn Wennblom samt suppleant Örjan Stenflo.

Styrelsen har hållit 8 protokollförda möten under året.

Föreningsmedlemmarna utförde en gemensam vårstädning i maj.

Ett nyhetsbrev har skrivits under året. Nyhetsbrevet delades ut till samtliga föreningsmedlemmar i slutet av 2006.

Källarlokalen på Ekhagsvägen 4 som under hösten 2005 drabbades av inträngande fukt har dränerats under 2006.

Styrelsen har, tillsammans med en föreningsmedlem, under sommaren 2006 målat om halva taket på fastigheten. Resterande del planeras att målas under 2007.

Dalens Mur och Puts har under året åtgärdat sprickor och andra småskador i fasaden.

Trädgårdsgrupp med Birgitta Kahlström som ordförande har skött om rabatter, julbelysning på baksidan, blommor i trappuppgångarna mm.

Alla föreningens lokaler, förutom en, har varit uthyrda under hela 2006 till nedanstående hyresgäster. Den återstående lokalen är nu uthyrd.

Ekhagsvägen 4

- Face2Face
- Polyamp
- Salong Alexandra
- Roger Andersson
- Thomas Ehrngren
- Dendema AB

Ekhagsvägen 8 (Källarlokal)  
- Richard Kjellman

Styrelsen har skött det löpande underhållet, såsom byte av glödlampor, klippning av gräsmattan, skottning av taken, funktionskontroll av sopnedkasten, service till hyresgäster osv.

## Överlåtelser

Under året har 8 överlåtelser skett.

## Föreningens lån

Per 2006-12-31 hade föreningen följande lån, samtliga hos AB Spintab:

| <i>Belopp, kr</i> | <i>Ränta</i> | <i>Omsättningsdag</i> |
|-------------------|--------------|-----------------------|
| 6 300 000         | rörlig       | -                     |
| 2 000 000         | 3,76%        | 2008-07-25            |
| 9 000 000         | 2,88%        | 2010-06-10            |
| 7 000 000         | 4,21%        | 2012-06-25            |

## Revisor

Christer Söderlind  
Bäcklund & Partners Revision KB

## Ekonomisk förvaltning

Winqvist & Österling AB har under räkenskapsåret skött den ekonomiska förvaltningen.

## Ekonomi

(föregående års siffror inom parentes)

### *Resultat*

Föreningens intäkter som nästan uteslutande utgörs av årsavgifter från föreningens medlemmar, samt hyresintäkter från lokaler och bostäder uppgick under året till 2 588 302 kr (2 678 848 kr), en minskning med 90 546 kr jämfört med föregående år. En orsak till den lägre omsättningen är att föreningen under slutet av 2005 sålde en lägenhet, som dittills upplåtits med hyresrätt. Eftersom avgiftsnivån för en hyresrätt är högre än motsvarande avgift för en bostadsrätt har intäkterna under 2006 reducerats. Dessutom har vissa lokaler varit påverkade av fuktskada, vilket resulterat i reducerade hyresintäkter. En lokal var också outhyrd under tre månader under 2006.

Kostnaderna för reparation och underhåll redovisas till 19 448 kr (348 251 kr). I den siffran ingår ett positivt bidrag från ROT-avdrag om ca 167 000 kr. Den underliggande kostnaden för reparation och underhåll uppgår således till ca 187 000 kr. Siffran består av kostnader för fasadrenovering och dränering av 4:ans huskropp, samt materialkostnader för takmålning.

Driftskostnaderna ökade med 172 131 kr till 763 868 kr (591 737 kr). Förändringen beror framförallt på högre elpriser. Ökade kostnader för olja och kabel-tv bidrog också till de ökande driftskostnaderna.

Räntekostnaderna uppgick till 917 498 kr (1 052 660 kr), en minskning med 135 162 kr. Under 2005 och 2006 har lån lagts om till lägre räntesatser än tidigare. Detta har successivt fått genomslag i lägre räntekostnader.

Årets resultat uppgick till 288 972 kr (143 084 kr).

*Kassalikviditet*

Kassalikviditeten, som beskriver betalningsförmågan på kort sikt, utgörs av omsättningstillgångar exklusive varulager i relation till kortfristiga skulder. Den 31 december uppgick omsättningstillgångarna exklusive varulager till 1 443 681 kr (2 489 413 kr), medan de kortfristiga skulderna uppgick till 739 612 (836 182 kr). Kassalikviditeten var därmed 1,95 (2,98), vilket innebär att föreningens förmåga att klara de löpande utbetalningarna är mycket god. Ett vanligt riktmärke för kassalikviditeten är 1. Skälet till nedgången jämfört med föregående år är att föreningen då sålt en lägenhet och därmed hade en överlikviditet. Under 2006 har 1 300 000 kr av föreningens lån amorterats.

**Disposition av bolagets vinst eller förlust**

|   | <i>Belopp</i>  |
|---|----------------|
| <hr/>   |                |
| Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel: |                |
| balanserat resultat                                   | -591 921       |
| årets resultat  | 288 972        |
| Totalt  | <hr/> -302 949 |
| <br>  |                |
| disponeras för  |                |
| avsättning till fond för yttre underhåll              | 130 626        |
| balanseras i ny räkning                               | -433 575       |
| Summa   | <hr/> -302 949 |

## **Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**

Belopp i kr om inget annat anges

### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. I de fall det saknas ett allmänt råd från Bokföringsnämnden har i förekommande fall vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer.

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

## Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i>                         | <i>Not</i> | <i>2006-01-01-<br/>2006-12-31</i> | <i>2005-01-01-<br/>2005-12-31</i> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Nettoomsättning                            | 1          | 2 588 302                         | 2 678 848                         |
|  |            | <u>2 588 302</u>                  | <u>2 678 848</u>                  |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                 |            |                                   |                                   |
| Reparation o underhåll                     |            | -19 448                           | -348 251                          |
| Driftskostnader                            | 2          | -763 868                          | -591 737                          |
| Förvaltningskostnader                      | 3          | -183 663                          | -158 107                          |
| Fastighetsförsäkring                       |            | -45 977                           | -43 674                           |
| Fastighetsskatt                            |            | -240 420                          | -240 420                          |
| Avskrivningar enligt plan                  |            | -34 259                           | -34 259                           |
| <b>Rörelseresultat</b>                     |            | <u>1 300 667</u>                  | <u>1 262 400</u>                  |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>    |            |                                   |                                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter  |            | 20 272                            | 6 553                             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter |            | -917 498                          | -1 052 660                        |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>   |            | <u>403 441</u>                    | <u>216 293</u>                    |
| <b>Resultat före skatt</b>                 |            | <u>403 441</u>                    | <u>216 293</u>                    |
| Årets skattekostnad                        |            | -114 469                          | -73 209                           |
| <b>Årets resultat</b>                      |            | <u>288 972</u>                    | <u>143 084</u>                    |

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                             | <i>Not</i> | <i>2006-12-31</i> | <i>2005-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b> |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | 4          | 58 918 601        | 58 943 508        |
| Inventarier                                    | 5          | 56 127            | 65 479            |
|  |            | <u>58 974 728</u> | <u>59 008 987</u> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |            | <u>58 974 728</u> | <u>59 008 987</u> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <b><i>Varulager, förnödenheter mm</i></b>      |            |                   |                   |
| Lager, olja                                    |            | 43 000            | 70 606            |
|  |            | <u>43 000</u>     | <u>70 606</u>     |
| <b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>          |            |                   |                   |
| Hysesfordringar                                |            | 42 666            | 3 095             |
| Övriga fordringar                              | 6          | 1 826             | 95 987            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 7          | 55 505            | 44 332            |
|  |            | <u>99 997</u>     | <u>143 414</u>    |
| <b><i>Kassa och bank</i></b>                   |            | 1 343 684         | 2 345 999         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |            | <u>1 486 681</u>  | <u>2 560 019</u>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |            | <u>60 461 409</u> | <u>61 569 006</u> |

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                           | <i>Not</i> | <i>2006-12-31</i> | <i>2005-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b><i>Eget kapital</i></b>                   | <b>8</b>   |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                   |                   |
| Inbetalda insatser                           |            | 33 793 715        | 33 793 715        |
| Upplåtelseavgifter                           |            | 1 669 779         | 1 669 779         |
| Yttre fond                                   |            | 261 252           | 130 626           |
|  |            | <u>35 724 746</u> | <u>35 594 120</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                   |                   |
| Balanserad vinst / förlust                   |            | -591 921          | -604 380          |
| Årets resultat                               |            | 288 972           | 143 084           |
|  |            | <u>-302 949</u>   | <u>-461 296</u>   |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <u>35 421 797</u> | <u>35 132 824</u> |
| <b><i>Långfristiga skulder</i></b>           |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  |            | <u>24 300 000</u> | <u>25 600 000</u> |
|  |            | 24 300 000        | 25 600 000        |
| <b><i>Kortfristiga skulder</i></b>           |            |                   |                   |
| Mottagna depositioner                        |            | 101 256           | 74 028            |
| Leverantörsskulder                           |            | 80 427            | 114 493           |
| Skatteskulder                                |            | 89 217            | 189 970           |
| Övriga skulder                               |            | 10 040            | 13 738            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 9          | 458 672           | 443 953           |
|  |            | <u>739 612</u>    | <u>836 182</u>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <u>60 461 409</u> | <u>61 569 006</u> |

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

|   | <i>2006-12-31</i> | <i>2005-12-31</i> |
|---|-------------------|-------------------|
| <i>Panter och säkerheter för egna skulder</i> |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar                        | <u>28 300 000</u> | <u>28 300 000</u> |
| <b>Summa</b>                                  | <b>28 300 000</b> | <b>28 300 000</b> |
| <i>Ansvarsförbindelser</i>                    | <i>Inga</i>       | <i>Inga</i>       |



## Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i>  | <i>2006-01-01-<br/>2006-12-31</i> | <i>2005-01-01-<br/>2005-12-31</i> |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |                                   |                                   |
| Resultat efter finansiella poster   | 403 441                           | 216 293                           |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m                            | 34 259                            | 34 259                            |
|   | <u>437 700</u>                    | <u>250 552</u>                    |
| Årets statliga skatt  | -114 469                          | -73 209                           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>323 231</b>                    | <b>177 343</b>                    |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                                   |                                   |
| Ökning(-)/Minskning (+) av varulager  | 27 606                            | 23 194                            |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar  | 43 417                            | 33 614                            |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder   | -96 570                           | -117 300                          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>297 684</b>                    | <b>116 851</b>                    |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |                                   |                                   |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar   | -                                 | -1 245 359                        |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>-</b>                          | <b>-1 245 359</b>                 |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |                                   |                                   |
| Upplåten lägenhet   | -                                 | 1 424 175                         |
| Upptagna lån  | -                                 | 1 300 000                         |
| Amortering av låneskulder   | -1 300 000                        | -                                 |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-1 300 000</b>                 | <b>2 724 175</b>                  |
| <b>Årets kassaflöde</b>   | <b>-1 002 316</b>                 | <b>1 595 667</b>                  |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>   | <b>2 346 000</b>                  | <b>750 333</b>                    |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   | <b>1 343 684</b>                  | <b>2 346 000</b>                  |

## Noter

### Not 1 Nettoomsättning

#### Nettoomsättning

|                 | 2006-01-01-<br>2006-12-31 | 2005-01-01-<br>2005-12-31 |
|-----------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgift       | 1 585 176                 | 1 551 824                 |
| Hyra bostäder   | 473 676                   | 531 254                   |
| Hyra lokal      | 415 213                   | 495 544                   |
| Hyra garage     | 42 848                    | 42 744                    |
| Fastighetsskatt | 37 206                    | 38 364                    |
| Kabel-tv avgift | 34 182                    | 18 522                    |
| Övriga intäkter | -                         | 593                       |
| Öresutjämning   | 1                         | 3                         |
| <b>Summa</b>    | <b>2 588 302</b>          | <b>2 678 848</b>          |

### Not 2 Driftskostnader

|                   | 2006-01-01-<br>2006-12-31 | 2005-01-01-<br>2005-12-31 |
|-------------------|---------------------------|---------------------------|
| Städning          | 55 782                    | 56 261                    |
| Sotning           | 901                       | 2 411                     |
| Hissbesiktning    | 3 132                     | 1 529                     |
| El                | 293 628                   | 177 400                   |
| Eldningsolja      | 237 277                   | 185 219                   |
| Vatten och avlopp | 47 447                    | 81 289                    |
| Sopor renhållning | 60 059                    | 54 841                    |
| Kabel TV          | 49 813                    | 23 364                    |
| Övrigt            | 15 829                    | 9 423                     |
| <b>Summa</b>      | <b>763 868</b>            | <b>591 737</b>            |

### Not 3 Förvaltningskostnader

|                                 | 2006-01-01-<br>2006-12-31 | 2005-01-01-<br>2005-12-31 |
|---------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Styrelsearvoden                 | 20 000                    | 35 000                    |
| Revisionsarvode                 | 11 623                    | 14 440                    |
| Redovisningstjänster            | 75 916                    | 75 915                    |
| Konsultkostnader W & Ö          | 12 112                    | 7 073                     |
| Konsultkostnader övriga         | 43 575                    | -                         |
| Serviceavgift, Fastighetsägarna | 5 839                     | 5 839                     |
| Bankkostnader                   | 3 051                     | 3 628                     |
| Sociala kostnader               | 5 664                     | 10 000                    |
| Övrigt                          | 5 883                     | 6 212                     |
| <b>Summa</b>                    | <b>183 663</b>            | <b>158 107</b>            |

## Not 4 Byggnader och mark

|   | 2006-12-31        | 2005-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:        |                   |                   |
| -Vid årets början                       | 59 202 804        | 57 957 445        |
| -Nyanskaffningar                        | -                 | 1 245 359         |
|   | <u>59 202 804</u> | <u>59 202 804</u> |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: |                   |                   |
| -Vid årets början                       | -259 296          | -234 389          |
| -Årets avskrivning enligt plan          | -24 907           | -24 907           |
|   | <u>-284 203</u>   | <u>-259 296</u>   |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>58 918 601</b> | <b>58 943 508</b> |
| Taxeringsvärde byggnader:               | 25 114 000        | 25 114 000        |
| Taxeringsvärde mark                     | 18 428 000        | 18 428 000        |
|   | <u>43 542 000</u> | <u>43 542 000</u> |

## Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

|   | 2006-12-31     | 2005-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:        |                |                |
| -Vid årets början                       | 93 535         | 93 535         |
|   | <u>93 535</u>  | <u>93 535</u>  |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: |                |                |
| -Vid årets början                       | -28 056        | -18 704        |
| -Årets avskrivning enligt plan          | -9 352         | -9 352         |
|   | <u>-37 408</u> | <u>-28 056</u> |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>56 127</b>  | <b>65 479</b>  |

## Not 6 Övriga fordringar

|                                       | 2006-12-31   | 2005-12-31    |
|---------------------------------------|--------------|---------------|
| Fordran skattekonto                   | 1 711        | 95 488        |
| Övrigt                                | 115          | 499           |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b> | <b>1 826</b> | <b>95 987</b> |

## Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                             | 2006-12-31    | 2005-12-31    |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetald försäkring      | 39 830        | 37 985        |
| Förutbetald kabel-tv avgift | 15 675        | 6 347         |
|                             | <u>55 505</u> | <u>44 332</u> |

## Not 8 Eget kapital

|                                 | Insatser/<br>upplåtelseavgifter | Yttre<br>fond  | Balanserad<br>resultat | Årets<br>resultat |
|---------------------------------|---------------------------------|----------------|------------------------|-------------------|
| Vid årets början                | 35 463 494                      | 130 626        | -604 380               | 143 084           |
| Disposition enligt stämmobeslut |                                 |                |                        |                   |
| Yttre fond                      |                                 | 130 626        | -130 626               |                   |
| Resultat                        |                                 |                | 143 085                | -143 084          |
| Årets resultat                  |                                 |                |                        | 288 972           |
| <b>Vid årets slut</b>           | <b>35 463 494</b>               | <b>261 252</b> | <b>-591 921</b>        | <b>288 972</b>    |

## Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|  | 2006-12-31     | 2005-12-31     |
|--|----------------|----------------|
| Upplupna styrelsearvoden inkl soc.avgifter | 32 480         | 45 000         |
| Upplupen ränta lån                         | 76 796         | 135 060        |
| Förutbetalda hyror o avgifter              | 185 675        | 215 633        |
| Övriga poster                              | 163 721        | 48 260         |
|  | <b>458 672</b> | <b>443 953</b> |

## Underskrifter

Stockholm 2007- -

Styrelse för Brf Ekoxen

.....  
Jonas Olsson ordf.

.....  
Lennart Gustavsson vice ordf

.....  
Rickard Calälv

.....  
Björn Wennblom

Min revisionsberättelse har avgivits den

Christer Söderlind