

Årsredovisning för

Brf Ekoxen

769604-8953

Räkenskapsåret

2007-01-01 - 2007-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	2-4
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-11
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ekoxen, organisationsnummer 769604-8953 lämnar härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2007-01-01 - 2007-12-31.

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-10-24.

Detta är föreningens sjunde 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. Ommålning av balkonger och fönster har skett/sker under 2007-2008.

Fastighetens totala yta är 3 544 kvm. Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar.

Taxeringsvärdet på fastigheten för 2007 är 62 728 000.

År 2007 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 12 juni enligt följande:

Ordinarie ledamöter: Ordförande - Björn Wennblom, Vice ordförande - Lennart Gustafsson, Kassör - Rickard Calälv, Sekreterare - Stefan Derolf, Ledamot - Peter Nordqvist samt suppleant Jonas Olsson. Styrelsen har hållit 8 protokollförda möten under året.

Styrelsen har under året initierat och genomfört några större renoverings- och underhållsarbeten. Det viktigaste, en ommålning av fönster, balkonger och ytterdörrar har till större delen genomförts under året och kommer att slutföras under våren 2008.

I syfte att säkerställa en fullt fungerande belysning, minska underhållet och pressa elkonsumtionen har också armaturerna i källarplanen bytts ut under året.

Kortsidan av fastigheten, vid Ekhagsvägen 4, dränerades om under året och asfalteringen vid 4:ans huskropp färdigställdes.

Styrelsen har också under sommaren 2007 i egen regi målat om ca en tredjedel av taket på fastigheten. Detta innebär att större delen av taket fått ny färg under de senaste två åren. Styrelsen planerar att måla om återstoden av taket under 2008.

Styrelsen bedömer att fastigheten, med de nu genomförda åtgärderna, är i gott skick och att underhållsbehovet kommer att minska väsentligt under kommande år.

Styrelsen har under året anlitat en fastighetskonsult, Leif Åbom, som varit styrelsen behjälplig med den löpande driften och underhållet av fastigheten. Leif har också hjälpt styrelsen med upphandlingar. Styrelsen har dock i stort skött den dagliga driften såsom rensning av stuprör, byte av glödlampor, klippning av gräsmattan, skottning av taken, funktionskontroll av sopnedkasten, service till hyresgäster osv.

Alla föreningens kommersiella lokaler har varit uthyrda under hela 2007 och hade vid årsskiftet följande hyresgäster;

- Face2Face
- Polyamp
- Salong Alexandra
- Roger Andersson
- Fredrik Abrahamsen Filmklippare KB
- Jannika Wallin

Under året har föreningen investerat i ny maskinell utrustning i tvättstugan på Ekhagsvägen 6. Därmed har båda tvättstugorna modern maskinell standard, vilket väntas ha en positiv effekt på elkonsumention.

Trädgårdsgruppen med Birgitta Kahlström som ordförande har skött om rabatter, julbelysning på baksidan, blommor i trappuppgångarna mm. Föreningsmedlemmarna utförde också en gemensam vårstädning i maj under ledning av trädgårdsgruppen.

Överlåtelser

Under året har 3 överlåtelser skett.

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 2 614 087 kr (2 588 302kr), en ökning med 25 785 kr jämfört med föregående år. Ökningen är en följd av att samtliga lokaler varit fullt uthyrda under året.

Under året har föreningen, som tidigare nämnts, genomfört ett antal större och mindre reparationer och förbättringar av fastigheten, vilket ökat kostnaderna för reparation och underhåll väsentligt jämfört med föregående år. Exempel på arbeten som utförts är ommålning av fönster och balkonger, byte av belysningsarmaturerna i källarna samt ommålning av delar av taket. Följaktligen uppgick kostnaden för reparation och underhåll under 2007 till 664 565 kr, varav ca 385 000 kr är hänförligt till fönster- och balkongmålning.

Driftskostnaderna minskade med 107 067 kr till 656 801 kr. Förändringen beror på lägre kostnader för el och olja. Samtliga rökkanaler provtrycktes under året, vilket kostade ca 40 000 kr.

Räntekostnaderna uppgick till 879 741 kr (917 498 kr), en minskning med 37 757 kr. Under 2006 lades lån om till lägre räntesatser än tidigare. Detta har fått genomslag i lägre räntekostnader under 2007.

Årets resultat uppgick till - 8 975 kr (288 972 kr), påverkat av de för året höga underhållskostnaderna.

Föreningens lån

Per 2007-12-31 hade föreningen följande lån, samtliga hos Swedbank Hypotek AB:

<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

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 1 131 655 kr (1 443 681 kr), medan de kortfristiga skulderna uppgick till 527 655 kr (739 612 kr). Kassalikviditeten var därmed 2,14 (1,95), vilket innebär att föreningens förmåga att klara de löpande utbetalningarna är mycket god. Ett vanligt riktmärke för kassalikviditeten är 1.

Utsikter för kommande år

Kostnadsutvecklingen 2007 har starkt påverkats av större underhållsarbeten, framförallt fönster- och balkongmålning. Även under 2008 kommer kostnaderna för underhåll att vara förhöjda jämfört med ett normalläge, eftersom målningsarbetena kommer att slutbetalas under året. Styrelsen räknar med att underhållskostnaderna därefter kommer att sjunka väsentligt. Mot denna bakgrund, och med beaktande av övrig tillgänglig information, ser styrelsen goda utsikter för att kunna hålla avgifterna oförändrade under de kommande åren, detta även vid ett högre ränteläge än det nuvarande.

Disposition av bolagets vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-433 575
årets resultat	-8 975
Totalt	-442 550
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll	188 184
upplösning av fond för yttre underhåll	-391 878
balanseras i ny räkning	-238 856
Summa	-442 550

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>2007-01-01- 2007-12-31</i>	<i>2006-01-01- 2006-12-31</i>
Nettoomsättning	1	2 614 087	2 588 302
		<u>2 614 087</u>	<u>2 588 302</u>
Rörelsens kostnader			
Reparation o underhåll		-664 565	-19 448
Driftskostnader	2	-656 801	-763 868
Förvaltningskostnader	3	-147 804	-183 663
Fastighetsförsäkring		-48 350	-45 977
Fastighetsskatt		-197 280	-240 420
Avskrivningar enligt plan		-52 964	-34 259
Rörelseresultat		<u>846 323</u>	<u>1 300 667</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		33 551	20 272
Räntekostnader och liknande resultatposter		-879 741	-917 498
Resultat efter finansiella poster		<u>133</u>	<u>403 441</u>
Resultat före skatt		<u>133</u>	<u>403 441</u>
Årets skattekostnad		-9 108	-114 469
Årets resultat		<u>-8 975</u>	<u>288 972</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2007-12-31</i>	<i>2006-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	58 893 694	58 918 601
Maskiner och inventarier	5	215 127	56 127
		59 108 821	58 974 728
Summa anläggningstillgångar		59 108 821	58 974 728
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager, förnödenheter mm</i>			
Lager, olja		-	43 000
		-	43 000
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hysesfordringar		-	42 666
Skattefordringar		44 786	-
Övriga fordringar	6	67 566	1 826
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	61 428	55 505
		173 780	99 997
<i>Kassa och bank</i>		957 875	1 343 684
Summa omsättningstillgångar		1 131 655	1 486 681
SUMMA TILLGÅNGAR		60 240 476	60 461 409

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2007-12-31</i>	<i>2006-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		33 793 715	33 793 715
Upplåtelseavgifter		1 669 779	1 669 779
Yttre fond		391 878	261 252
		<u>35 855 372</u>	<u>35 724 746</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst / förlust		-433 576	-591 921
Årets resultat		-8 975	288 972
		<u>-442 551</u>	<u>-302 949</u>
Summa eget kapital		<u>35 412 821</u>	<u>35 421 797</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		<u>24 300 000</u>	<u>24 300 000</u>
		24 300 000	24 300 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Mottagna depositioner		84 256	101 256
Leverantörsskulder		70 211	80 427
Skatteskulder		-	89 217
Övriga skulder		35 944	10 040
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	337 244	458 672
		<u>527 655</u>	<u>739 612</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>60 240 476</u>	<u>60 461 409</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<i>2007-12-31</i>	<i>2006-12-31</i>
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	<u>28 300 000</u>	<u>28 300 000</u>
Summa	28 300 000	28 300 000
<i>Ansvarsförbindelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2007-01-01- 2007-12-31</i>	<i>2006-01-01- 2006-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	133	403 441
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	52 964	34 259
	53 097	437 700
Årets statliga skatt	-9 108	-114 469
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	43 989	323 231
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av varulager	43 000	27 606
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-73 784	43 417
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-211 957	-96 570
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-198 752	297 684
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-187 057	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-187 057	-
Finansieringsverksamheten		
Upplåten lägenhet		-
Upptagna lån		-
Amortering av låneskulder		-1 300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-1 300 000
Årets kassaflöde	-385 809	-1 002 316
Likvida medel vid årets början	1 343 684	2 346 000
Likvida medel vid årets slut	957 875	1 343 684

Noter

Not 1 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2007-01-01- 2007-12-31	2006-01-01- 2006-12-31
Årsavgift	1 585 176	1 585 176
Hyra bostäder	476 046	473 676
Hyra lokal	427 030	415 213
Hyra garage	43 120	42 848
Fastighetsskatt	34 775	37 206
Kabel-tv avgift	47 940	34 182
Öresutjämning	-	1
Summa	2 614 087	2 588 302

Not 2 Driftskostnader

	2007-01-01- 2007-12-31	2006-01-01- 2006-12-31
Fastighetsskötsel	14 444	-
Städning	55 213	55 782
Sotning	41 250	901
Hissbesiktning	12 273	3 132
El	281 796	293 628
Eldningsolja	43 000	237 277
Vatten och avlopp	72 642	47 447
Sopor renhållning	65 024	60 059
Kabel TV	53 940	49 813
Övrigt	17 219	15 829
Summa	656 801	763 868

Not 3 Förvaltningskostnader

	2007-01-01- 2007-12-31	2006-01-01- 2006-12-31
Styrelsearvoden	30 000	20 000
Revisionsarvode	8 860	11 623
Redovisningstjänster	75 916	75 916
Konsultkostnader W & Ö	12 632	12 112
Konsultkostnader övriga	-	43 575
Serviceavgift, Fastighetsägarna	5 836	5 839
Bankkostnader	3 791	3 051
Sociala kostnader	9 726	5 664
Övrigt	1 043	5 883
	147 804	183 663

Not 4 Byggnader och mark

	2007-12-31	2006-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	59 202 804	59 202 804
	<u>59 202 804</u>	<u>59 202 804</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-284 203	-259 296
-Årets avskrivning enligt plan	-24 907	-24 907
	<u>-309 110</u>	<u>-284 203</u>
Redovisat värde vid årets slut	58 893 694	58 918 601
Taxeringsvärde byggnader:	37 120 000	25 114 000
Taxeringsvärde mark	25 608 000	18 428 000
	<u>62 728 000</u>	<u>43 542 000</u>

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2007-12-31	2006-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	93 535	93 535
-Nyanskaffningar	187 057	-
	<u>280 592</u>	<u>93 535</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-37 408	-28 056
-Årets avskrivning enligt plan	-28 057	-9 352
	<u>-65 465</u>	<u>-37 408</u>
Redovisat värde vid årets slut	215 127	56 127

Not 6 Övriga fordringar

	2007-12-31	2006-12-31
Fordran skattekonto	67 566	1 711
Övrigt	-	115
Redovisat värde vid årets slut	67 566	1 826

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2007-12-31	2006-12-31
Förutbetald försäkring	42 600	39 830
Förutbetald kabel-tv avgift	16 458	15 675
Upplupna hyresintäkter	2 370	-
	<u>61 428</u>	<u>55 505</u>

Not 8 Eget kapital

	Insatser/ upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserad resultat	Årets resultat
Vid årets början	35 463 494	261 252	-591 921	288 972
Disposition enligt stämmobeslut				
Yttre fond		130 626	-130 626	
Resultat			288 972	-288 972
Årets resultat				-8 975
Vid årets slut	35 463 494	391 878	-433 575	-8 975

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2007-12-31	2006-12-31
Upplupna styrelsearvoden inkl soc.avgifter	39 726	32 480
Upplupen ränta lån	80 799	76 796
Förutbetalda hyror o avgifter	139 602	185 675
Övriga poster	77 117	163 721
	337 244	458 672

Underskrifter

Stockholm 2008- -

Styrelse för Brf Ekoxen

.....
Björn Wennblom, ordförande

.....
Lennart Gustavsson

.....
Rickard Calälv

.....
Stefan Derolf

.....
Peter Nordqvist

Min revisionsberättelse har avgivits den

Christer Söderlind