

Årsredovisning för

# Brf Ekoxen

769604-8953

Räkenskapsåret

**2008-01-01 - 2008-12-31**

**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 2008-01-01 - 2008-12-31.

### Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-10-24.

Detta är föreningens åttonde 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 utfördes 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 2008 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 26 maj i Ekhagsstugan.

Styrelsen konstituerade sig vid styrelsemötet 9 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 9 protokollförda möten under året.

Styrelsen har under året slutfört några större renoverings- och underhållsarbeten, varav det viktigaste var ommålningen av fönster, balkonger och ytterdörrar. Baksidan av Ekhagsvägen 4 dränerades också om under året. Den successiva ommålningen av taket, i egen regi, fortsatte under 2008.

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

Styrelsen har under året fortsatt 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 sopnedkastan, service till hyresgäster osv.

Alla föreningens kommersiella lokaler var uthyrda vid årsskiftet och hade följande hyresgäster;

- SignUp Form & Dekor
- Polyamp
- Salong Alexandra
- Roger Andersson
- Fredrik Abrahamsen Filmklippare KB
- Jannika Wallin

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

## Överlåtelse

Under året har 6 överlåtelse skett.

## 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 2 621 982 kr (2 614 087 kr), en ökning med 7 895 kr jämfört med föregående år.

Under året har föreningen genomfört ett antal underhållsåtgärder, vilket medfört att kostnaderna för reparation och underhåll också under 2008 legat på en hög nivå. Den största posten var slutbetalningen av fönster- och balkongmålning, vilken utgjorde ca 350 000. Kostnaden för dräneringen av baksidan på Ekhagsvägen 4 var också en väsentlig kostnadspost. Totalt uppgick kostnaderna för reparation och underhåll till 655 382 kr.

Driftskostnaderna ökade jämför med föregående år och uppgick till 792 216 kr. Ökade kostnader för el, olja och V/A bidrog till kostnadsökningen, liksom genomförandet av OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll).

Räntekostnaderna uppgick till 958 433 kr (879 741 kr), en ökning med 78 692 kr. Föreningen har en portfölj av rörliga och bundna räntor. De rörliga räntorna varierade kraftigt under året och speciellt under hösten fick högre marknadsräntor genomslag i räntekostnaderna.

Årets resultat uppgick till - 148 462 kr (- 8 975 kr), framförallt påverkat av de för året höga underhållskostnaderna, men också av högre ränte- och driftskostnader.

## Föreningens lån

Per 2008-12-31 hade föreningen följande lån, samtliga hos Swedbank Hypotek AB:

Belopp, kr	Ränta	Omsättningsdag
8 300 000	rörlig	-
9 000 000	2,88%	2010-06-10
7 000 000	4,21%	2012-06-25

Under året förföll ett bundet lån om 2 000 000 kr, vilket lades om till rörlig ränta.

### 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 1 110 581 kr (1 131 655 kr), medan de kortfristiga skulderna uppgick till 622 879 kr (527 655 kr). Kassalikviditeten var därmed 1,78 (2,14), vilket innebär att föreningens förmåga att klara de löpande utbetalningarna är mycket god. Ett vanligt riktmärke för kassalikviditeten är 1.

### Utsikter för kommande år

Kostnadsbasen för 2008 var, liksom var fallet 2007, starkt påverkad av större underhållsarbeten, framförallt fönster- och balkongmålning. Kostnaderna för reparation och underhåll väntas därmed sjunka väsentligt under 2009 och stabilisera sig på en relativt låg nivå för de närmaste åren.

Räntekostnaderna, vilka ökade under 2008 i jämförelse med 2007, väntas sjunka kraftigt under 2009 och vara fortsatt låga åtminstone under 2010. Detta tack vare låga marknadsräntor och det faktum att föreningen har ca 1/3 av lånen till rörlig ränta.

Mot bakgrund av dessa faktorer, och med beaktande av övrig tillgänglig information, ser styrelsen mycket goda utsikter för att kunna hålla avgifterna oförändrade under de kommande åren. Det överskott som väntas genereras kommer i allt väsentligt att användas för amortering av lån. Denna process har inletts i början av 2009 genom en första amortering om 300 000 kr.

## Disposition av bolagets vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-238 857
årets resultat	-148 462
Totalt	<u>-387 319</u>
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll	188 184
upplösning av fond för yttre underhåll	-188 184
balanseras i ny räkning	-387 319
Summa	<u>-387 319</u>

## 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 företagens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

### Revisor

Christer Söderlind  
Bäcklund & Partners Revision KB

### Ekonomisk förvaltning

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2008-01-01- 2008-12-31</i>	<i>2007-01-01- 2007-12-31</i>
Nettoomsättning	1	2 621 982	2 614 087
		<u>2 621 982</u>	<u>2 614 087</u>
<b><i>Rörelsens kostnader</i></b>			
Reparation o underhåll		-655 382	-664 565
Driftskostnader	2	-792 216	-656 801
Förvaltningskostnader	3	-175 890	-147 804
Fastighetsförsäkring		-50 826	-48 350
Fastighetsskatt		-106 080	-197 280
Avskrivningar enligt plan		-52 964	-52 964
<b>Rörelseresultat</b>		<u>788 624</u>	<u>846 323</u>
<b><i>Resultat från finansiella poster</i></b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		28 215	33 551
Räntekostnader och liknande resultatposter		-958 433	-879 741
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-141 594</u>	<u>133</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-141 594</u>	<u>133</u>
Årets skattekostnad		-6 868	-9 108
<b>Årets resultat</b>		<u>-148 462</u>	<u>-8 975</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2008-12-31</i>	<i>2007-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	4	58 868 787	58 893 694
Maskiner och inventarier	5	187 070	215 127
		<u>59 055 857</u>	<u>59 108 821</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>59 055 857</u>	<u>59 108 821</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Varulager, förnödenheter mm</i></b>			
Lager, olja		20 800	-
		<u>20 800</u>	<u>-</u>
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Skattefordringar		-	44 786
Övriga fordringar	6	4 373	67 566
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	78 923	61 428
		<u>83 296</u>	<u>173 780</u>
<b>Kassa och bank</b>		1 027 285	957 875
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 131 381</u>	<u>1 131 655</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>60 187 238</u>	<u>60 240 476</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2008-12-31</i>	<i>2007-12-31</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		188 184	391 878
		<u>35 651 678</u>	<u>35 855 372</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst / förlust		-238 857	-433 576
Årets resultat		-148 462	-8 975
		<u>-387 319</u>	<u>-442 551</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>35 264 359</u>	<u>35 412 821</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut		<u>24 300 000</u>	<u>24 300 000</u>
		24 300 000	24 300 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Mottagna depositioner		84 256	84 256
Leverantörsskulder		77 465	70 211
Skatteskulder		347	-
Övriga skulder		34 716	35 944
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	426 095	337 244
		<u>622 879</u>	<u>527 655</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>60 187 238</u>	<u>60 240 476</u>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<i>2008-12-31</i>	<i>2007-12-31</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>2008-01-01- 2008-12-31</i>	<i>2007-01-01- 2007-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-141 594	133
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	52 964	52 964
	-88 630	53 097
Årets statliga skatt	-6 868	-9 108
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-95 498</b>	<b>43 989</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av varulager	-20 800	43 000
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	90 484	-73 784
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	95 224	-211 957
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>69 410</b>	<b>-198 752</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-187 057
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-187 057</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>69 410</b>	<b>-385 809</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>957 875</b>	<b>1 343 684</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 027 285</b>	<b>957 875</b>



## Noter

### Not 1 Nettoomsättning

#### Nettoomsättning

	2008-01-01- 2008-12-31	2007-01-01- 2007-12-31
Årsavgift	1 585 177	1 585 176
Hyra bostäder	481 755	476 046
Hyra lokal	430 308	427 030
Hyra garage	43 688	43 120
Fastighetsskatt	33 108	34 775
Kabel-tv avgift	47 940	47 940
Öresutjämning	6	-
<b>Summa</b>	<b>2 621 982</b>	<b>2 614 087</b>

### Not 2 Driftskostnader

	2008-01-01- 2008-12-31	2007-01-01- 2007-12-31
Fastighetsskötsel	24 611	14 444
Städning	54 924	55 213
Sotning	1 863	41 250
Besiktningkostnader	37 324	9 073
El	291 528	281 796
Eldningsolja	141 605	43 000
Vatten och avlopp	82 241	72 642
Sopor renhållning	77 322	65 024
Kabel TV	65 832	53 940
Övrigt	14 966	20 419
<b>Summa</b>	<b>792 216</b>	<b>656 801</b>

### Not 3 Förvaltningskostnader

	2008-01-01- 2008-12-31	2007-01-01- 2007-12-31
Styrelsearvoden	30 000	30 000
Revisionsarvode	10 530	8 860
Redovisningstjänster	75 916	75 916
Konsultkostnader W & Ö	11 353	12 632
Konsultkostnader övriga	23 491	-
Serviceavgift, Fastighetsägarna	5 836	5 836
Bankkostnader	3 719	3 791
Sociala kostnader	9 426	9 726
Övrigt	5 619	1 043
	<b>175 890</b>	<b>147 804</b>

#### Not 4 Byggnader och mark

	2008-12-31	2007-12-31
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	-309 110	-284 203
-Årets avskrivning enligt plan	-24 907	-24 907
	<u>-334 017</u>	<u>-309 110</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>58 868 787</b>	<b>58 893 694</b>
Taxeringsvärde byggnader:	37 120 000	37 120 000
Taxeringsvärde mark	25 608 000	25 608 000
	<u>62 728 000</u>	<u>62 728 000</u>

#### Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2008-12-31	2007-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	280 592	93 535
-Nyanskaffningar	-	187 057
	<u>280 592</u>	<u>280 592</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-65 465	-37 408
-Årets avskrivning enligt plan	-28 057	-28 057
	<u>-93 522</u>	<u>-65 465</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>187 070</b>	<b>215 127</b>

#### Not 6 Övriga fordringar

	2008-12-31	2007-12-31
Fordran skattekonto	4 373	67 566
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>4 373</b>	<b>67 566</b>

#### Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2008-12-31	2007-12-31
Förutbetald försäkring	40 997	42 600
Förutbetald kabel-tv avgift	17 428	16 458
Förutbetalt arvode W & Ö	20 498	-
Upplupna hyresintäkter	-	2 370
	<u>78 923</u>	<u>61 428</u>

## Not 8 Eget kapital

	<i>Insatser/ upplåtelseavgifter</i>	<i>Yttre fond</i>	<i>Balanserad resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	35 463 494	391 878	-433 575	-8 975
Disposition enligt stämmobeslut				
Yttre fond		188 184	-188 184	
lanspråktagande yttre fond		-391 878	391 878	
Resultat			-8 976	8 975
Årets resultat				-148 462
<b>Vid årets slut</b>	<b>35 463 494</b>	<b>188 184</b>	<b>-238 857</b>	<b>-148 462</b>

## Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2008-12-31</i>	<i>2007-12-31</i>
Upplupna styrelsearvoden inkl soc.avgifter	39 426	39 726
Upplupen ränta lån	63 142	80 799
Förutbetalda hyror o avgifter	265 926	139 602
Övriga poster	57 601	77 117
	<b>426 095</b>	<b>337 244</b>

## Underskrifter

Stockholm 2009- -

Styrelse för Brf Ekoxen

.....  
Björn Wennblom, ordförande

.....  
Lennart Gustavsson

.....  
Rickard Calälv

.....  
Stefan Derolf

.....  
Peter Nordqvist

Min revisionsberättelse har avgivits den

Christer Söderlind