

Årsredovisning för

Brf Ekoxen

769604-8953

Räkenskapsåret

2009-01-01 - 2009-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ekoxen, organisationsnummer 769604-8953 lämnar härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2009-01-01 - 2009-12-31.

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-10-24.

Detta är föreningens nionde 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 och 2008. Dräneringsarbeten har under 2008 och 2009 gjorts på Ekhagsvägen 4 - 6 och vid samtliga garage. Träskivorna på utsidan av trappuppgångarna på baksidan av Ekhagsvägen 4 - 6 bekläddes 2009 med plåt i den gröna färgton som gäller för fastigheten i övrigt.

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

Taxeringsvärdet på fastigheten för 2009 är 62 728 000.

År 2009 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 27 maj i Ekhagsstugan.

Styrelsen konstituerade sig vid styrelsemötet 8 juni enligt följande:

Ordinarie ledamöter: Ordförande - Lennart Gustafsson, Kassör - Jonas Olsson, Sekreterare - Stefan Derolf, Ledamöter - Peter Nordqvist och Marita Blomkvist samt suppleant Peter Somfai. Styrelsen har hållit 9 protokollförda möten under året.

Styrelsen har under året slutfört några renoverings- och underhållsarbeten, varav det viktigaste var dränering och nytt avlopp vid garagen på Ekhagsvägen 10. Baksidan av Ekhagsvägen 4 - 6 fick också utvändigt plåtbeklädnad av träskivorna i trappuppgångarna. Den successiva ommålningen av plåttaket, i egen regi, fick efter besiktning ett uppehåll under 2009.

Styrelsen bedömer att fastigheten, med de nu genomförda åtgärderna, är i gott skick och att underhållsbehovet under 2010 i stort avgränsas till ommålning av plåttaket och översyn/repairation av stuprör. Därefter väntas underhållsbehovet 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. Åbom 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, snöskottning, skottning av taken, funktionskontroll av sopnedkast, service till hyresgäster osv.

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

- SignUp Form & Dekor
- Polyamp
- Salong Alexandra
- SWD Trading
- Sun Off
- Jannika Wallin

PH
NB
LG

Trädgårdsgruppen med Birgitta Kahlström och Kaija Eistrat har skött om rabatter, julbelysning på baksidan, blommor i trappuppgångarna mm. Föreningsmedlemmarna utförde också en gemensam vårstädning den 25 april och reparerade gungställningen som fick en ny överliggare.

Överlåtelse

Under året har 12 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 2 684 707 kr (2 621 982 kr), en ökning med 62 725 kr jämfört med föregående år.

Under året har föreningen genomfört ett mindre antal underhållsåtgärder, vilket medfört att kostnaderna för reparation och underhåll under 2009 legat på en lägre nivå än tidigare. De största posterna var för dränering av garagen på baksidan av Ekhagsvägen 10 och för plåtbeklädnad av trappuppgångarna på baksidan av Ekhagsvägen 4 - 6. Totalt uppgick kostnaderna för reparation och underhåll till 283 699 kr.

Driftskostnaderna ökade jämfört med föregående år och uppgick till 993 205 kr. Ökade kostnader för olja/uppvärmning bidrog till kostnadsökningen.

Räntekostnaderna uppgick till 649 296 kr (958 433 kr), en minskning med 309 137 kr. Föreningen har en portfölj av rörliga och bundna räntor. De rörliga räntorna minskade kraftigt under året och speciellt under hösten fick lägre marknadsräntor genomslag i räntekostnaderna.

Årets resultat uppgick till 379 907 kr (- 148 462 kr), framförallt påverkat av de för året låga underhålls- och räntekostnaderna, men också av de högre kostnaderna för olja.

Föreningens lån

Under 2009 gjordes en amortering om 300 000 kr.

Per 2009-12-31 hade föreningen följande lån, samtliga hos Swedbank Hypotek AB:

Belopp, kr	Ränta	Omsättningsdag
8 000 000	rörlig	-
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 1 208 816 kr (1 131 655 kr), medan de kortfristiga skulderna uppgick till 567 443 kr (622 879 kr). Kassalikviditeten var därmed 2,13 (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 2007/2008 var starkt påverkad av större underhållsarbeten, framförallt fönster- och balkongmålning och var fortsatt förhöjd för 2009 jämfört med ett normalläge, eftersom större dränerings- och plåtarbeten gjordes under året. Denna förhöjning kvarstår 2010 eftersom ommålning av fastighetens plåttak då avses att bli slutförda. Styrelsen räknar med att underhållskostnaderna därefter kommer att sjunka och stabilisera sig på en relativt låg nivå många år framöver.

Räntekostnaderna, vilka minskade under 2009 i jämförelse med 2008, väntas öka under 2010 och kommande år till följd av att marknadsräntorna prognostiseras att stiga med början 2010.

PN
RB LG

Mot bakgrund av dessa faktorer, 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	-387 319
årets resultat	379 907
Totalt	-7 412
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll	188 184
balanseras i ny räkning	-195 596
Summa	-7 412

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.

Revisor

Christer Söderlind
Bäcklund & Partners Revision KB

Ekonomisk förvaltning

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

PK ~~20~~
MB LG

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-01-01- 2009-12-31</i>	<i>2008-01-01- 2008-12-31</i>
Nettoomsättning	1	2 684 707	2 621 982
		<u>2 684 707</u>	<u>2 621 982</u>
Rörelsens kostnader			
Reparation o underhåll		-283 699	-655 382
Driftskostnader	2	-993 205	-792 216
Förvaltningskostnader	3	-167 474	-175 890
Fastighetsförsäkring		-49 796	-50 826
Fastighets skatt		-109 968	-106 080
Avskrivningar enligt plan		-52 964	-52 964
Rörelseresultat		<u>1 027 601</u>	<u>788 624</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 037	28 215
Räntekostnader och liknande resultatposter		-649 296	-958 433
Resultat efter finansiella poster		<u>380 342</u>	<u>-141 594</u>
Resultat före skatt		<u>380 342</u>	<u>-141 594</u>
Årets skattekostnad		-435	-6 868
Årets resultat		<u>379 907</u>	<u>-148 462</u>

PN
KB LG

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	58 843 880	58 868 787
Maskiner och inventarier	5	159 013	187 070
		<u>59 002 893</u>	<u>59 055 857</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>59 002 893</u>	<u>59 055 857</u>
Omsättningstillgångar			
Varulager, förnödenheter mm			
Lager, olja		40 000	20 800
		<u>40 000</u>	<u>20 800</u>
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	6	4 384	4 373
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	64 529	78 923
		<u>68 913</u>	<u>83 296</u>
Kassa och bank		1 099 903	1 027 285
Summa omsättningstillgångar		<u>1 208 816</u>	<u>1 131 381</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>60 211 709</u>	<u>60 187 238</u>

PN
RB LG

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		33 793 715	33 793 715
Upplåtelseavgifter		1 669 779	1 669 779
Yttre fond		188 184	188 184
		<u>35 651 678</u>	<u>35 651 678</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst / förlust		-387 319	-238 857
Årets resultat		379 907	-148 462
		<u>-7 412</u>	<u>-387 319</u>
Summa eget kapital		<u>35 644 266</u>	<u>35 264 359</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		24 000 000	24 300 000
		<u>24 000 000</u>	<u>24 300 000</u>
Kortfristiga skulder			
Mottagna depositioner		84 256	84 256
Leverantörsskulder		52 584	77 465
Skatteskulder		4 015	347
Övriga skulder		8 008	34 716
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	418 580	426 095
		<u>567 443</u>	<u>622 879</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>60 211 709</u>	<u>60 187 238</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2009-12-31	2008-12-31
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	28 300 000	28 300 000
Summa	<u>28 300 000</u>	<u>28 300 000</u>
<i>Ansvarsförbindelser</i>	Inga	Inga

PN
LB
26

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2009-01-01- 2009-12-31</i>	<i>2008-01-01- 2008-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	380 342	-141 594
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	52 964	52 964
	<u>433 306</u>	<u>-88 630</u>
Årets statliga skatt	-435	-6 868
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	432 871	-95 498
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av varulager	-19 200	-20 800
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	14 383	90 484
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-55 436	95 224
Kassaflöde från den löpande verksamheten	372 618	69 410
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-300 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-300 000	-
Årets kassaflöde	72 618	69 410
Likvida medel vid årets början	1 027 285	957 875
Likvida medel vid årets slut	1 099 903	1 027 285

PN
LB
26

Noter

Not 1 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2009-01-01- 2009-12-31	2008-01-01- 2008-12-31
Årsavgift	1 585 176	1 585 177
Hyra bostäder	493 941	481 755
Hyra lokal	455 766	430 308
Hyra garage	44 544	43 688
Fastighetsskatt	35 980	33 108
Kabel-tv avgift	47 940	47 940
Övriga hyresintäkter	20 256	-
Övriga intäkter	1 100	-
Öresutjämning	4	6
Summa	2 684 707	2 621 982

Not 2 Driftskostnader

	2009-01-01- 2009-12-31	2008-01-01- 2008-12-31
Fastighetsskötsel	33 531	24 611
Städning	54 924	54 924
Sotning	-	1 863
Besiktningkostnader	-	37 324
El	229 249	291 528
Eldningsolja	399 320	141 605
Vatten och avlopp	75 974	82 241
Sopor renhållning	88 552	77 322
Kabel TV	69 712	65 832
Inköp material o varor	34 029	6 106
Övrigt	7 914	8 860
Summa	993 205	792 216

Not 3 Förvaltningskostnader

	2009-01-01- 2009-12-31	2008-01-01- 2008-12-31
Styrelsearvoden	36 000	30 000
Revisionsarvode	10 075	10 530
Redovisningstjänster	81 992	75 916
Konsultkostnader W & Ö	13 902	11 353
Konsultkostnader övriga	-	23 491
Serviceavgift, Fastighetsägarna	8 308	5 836
Bankkostnader	4 006	3 719
Sociala kostnader	11 311	9 426
Övrigt	1 880	5 619
Summa	167 474	175 890

PH
HB 26

Not 4 Byggnader och mark

	2009-12-31	2008-12-31
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	-334 017	-309 110
-Årets avskrivning enligt plan	-24 907	-24 907
	<u>-358 924</u>	<u>-334 017</u>
Redovisat värde vid årets slut	58 843 880	58 868 787
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

	2009-12-31	2008-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	280 592	280 592
-Nyanskaffningar	-	-
	<u>280 592</u>	<u>280 592</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-93 522	-65 465
-Årets avskrivning enligt plan	-28 057	-28 057
	<u>-121 579</u>	<u>-93 522</u>
Redovisat värde vid årets slut	159 013	187 070

Not 6 Övriga fordringar

	2009-12-31	2008-12-31
Fordran skattekonto	4 384	4 373
	<u>4 384</u>	<u>4 373</u>

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
Förutbetald försäkring	43 852	40 997
Förutbetald kabel-tv avgift	17 428	17 428
Förutbetalt arvode W & Ö	-	20 498
Förutbetald kostnad vatten	3 249	-
	<u>64 529</u>	<u>78 923</u>

PH
HB
LG

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	188 184	-238 857	-148 462
Disposition enligt stämmobeslut				
Yttre fond		188 184	-188 184	
lanspråktagande yttre fond		-188 184	188 184	
Resultat			-148 462	148 462
Årets resultat				379 907
Vid årets slut	<u>35 463 494</u>	<u>188 184</u>	<u>-387 319</u>	<u>379 907</u>

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
Upplupna styrelsearvoden inkl soc.avgifter	47 311	39 426
Upplupen ränta lån	63 142	63 142
Förutbetalda hyror o avgifter	253 830	265 926
Övriga poster	54 297	57 601
	<u>418 580</u>	<u>426 095</u>

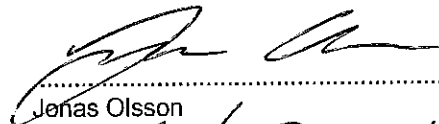
Underskrifter

Stockholm 2010-03-20

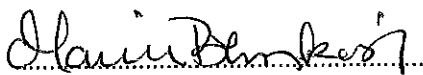
Styrelse för Brf Ekoxen



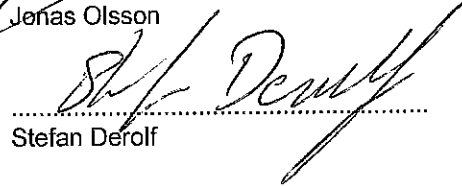
Lennart Gustavsson, ordförande



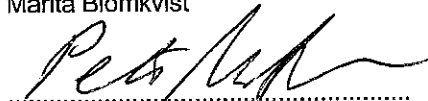
Jenias Olsson



Marita Blomkvist



Stefan Derolf



Peter Nordqvist

Min revisionsberättelse har avgivits den 30 mars 2010



Christer Söderlind

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Ekoxen

Org.nr. 769604-8953

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Ekoxen för år 2009-01-01 -- 2009-12-31.

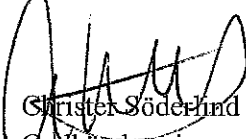
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig 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 den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina 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.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 30 mars 2010


Christer Söderlund
Godkänd revisor