

Årsredovisning för

# Brf Ekoxen

769604-8953

Räkenskapsåret

**2011-01-01 - 2011-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

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

PS LG  
NB NB

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ekoxen, organisationsnummer 769604-8953 lämnar härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

### Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-10-24.

Detta är föreningens elfte 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 2011 är 66 164 000 kr.

År 2011 har avskrivningar på byggnaden gjorts med 24 908 kr (bergvärmeanläggning).

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

### Verksamhetsberättelse/viktiga händelser under året

Ordinarie föreningsstämma hölls 25 maj i Ekhagsstugan.

Styrelsen konstituerade sig vid styrelsemötet 25 maj enligt följande:

Ordinarie ledamöter: Ordförande - Lennart Gustafsson, Kassör - Niklas Engdahl, Sekreterare - Peter Somfai, Ledamöter - Jonas Olsson och Marita Blomkvist samt suppleanter Ebba Bandh och Hans Silverhag.

Styrelsen har hållit 9 protokollförda möten under året.


Styrelsen har under året slutfört några arbeten, varav det viktigaste var ommålning av yttertak och översyn/reparation av därtill hörande plåtdetaljer, modifiering av oljetanken på grund av föreläggande från Brandmyndigheten, renovering av oljebrännare och styrsystem samt byte av en av värmepumpens två kompressorer.

Styrelsen bedömer att fastigheten, med de över åren genomförda åtgärderna, är i gott skick efter att inplanerade underhållsarbeten genomförts under 2012 med:

- Påfyllning av tidigare dränering på baksidan av Ekhagsvägen 4-6.
- Dränering av trappan på baksidan av Ekhagsvägen 4
- Ny dörr och karm på gaveln till Ekhagsvägen 10 och eventuell ombyggnad av entrén om detta leder till att arbetsmiljön för sophämtarna kan godkännas. Syftet med den senare åtgärden är att få öppna sopnedkast/soprum på Ekhagsvägen 8-10 som stängdes arbetsmiljöskäl 2011.

Därefter väntas underhållsbehovet att vara relativt lågt under kommande år.

Styrelsen har under året fortsatt anlitat fastighetskonsulten 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 samt service till hyresgäster osv.

  
RS NG MB

Föreningsmedlemmarna utförde också en gemensam städning på våren och en på hösten.

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

SignUp Form & Dekor  
Polyamp  
Salong Aleksandra  
Peter Åsbrink  
Sun Off  
Jannika Wallin

## Överlåtelser

Under året har 9 överlåtelser 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 2 722 064 kr (2 696 062 kr), en ökning med 26 002 kr jämfört med föregående år.

Kostnaderna för reparation och underhåll har under 2011 legat på en hög nivå, Det är takmålningen och värmeanläggningen som stått för större delen.

Driftskostnaderna minskade jämfört med föregående år och uppgick till 1 088 148 kr (1 170 385 kr). Minskade kostnader för olja och el samt omförhandlat sophämtningsavtal bidrog till kostnadsminskningen.

Räntekostnaderna uppgick till 764 201 kr (642 829 kr), en ökning med 121 372 kr. Föreningen har en portfölj av rörliga och bundna räntor. Stigande rörliga räntor står för de ökade räntekostnaderna.

Årets resultat uppgick till -109 481 kr (279 904 kr), framförallt påverkat av kostnaderna för takmålning och reparation av värmeanläggning, men också av högre räntekostnader.

### Föreningens lån

Under 2011 gjordes en amortering om 300 000 kr.

Per 2011-12-31 hade föreningen följande lån, samtliga hos Swedbank Hypotek AB:

Belopp, kr	Ränta	Omsättningsdag
7 700 000	rörlig	-
8 700 000	3,10%	2014-03-25
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 922 255 kr (1 453 934 kr), medan de kortfristiga skulderna uppgick till 604 523 kr (779 689 kr). Kassalikviditeten var därmed 1,53 (1,86), 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 kvarstod 2011 eftersom ommålning av fastighetens plåttak, översyn av oljetanken och översyn/reparation av värmeanläggningarna i

RS 13 24  
AB

pannummet gjordes under året. Styrelsen räknar med att underhållskostnaderna framöver kommer att sjunka och stabilisera sig på en relativt låg nivå många år framöver.

Räntekostnaderna, vilka ökade under 2011 i jämförelse med 2010, väntas öka ytterligare något under 2012 pga omläggning av tidigare förmånliga rörliga lån. Kommande år prognostiseras räntekostnaderna att stabiliseras.

### Disposition av bolagets vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-114 184
årets resultat	-109 480
Totalt	<hr/> -223 664
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll, 0,3% av taxeringsvärdet.	198 492
upplösning av fond för yttre underhåll	-338 408
balanseras i ny räkning	-83 748
Summa	<hr/> -223 664

### 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.

*PS*  
*NE*  
*KB*

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Nettoomsättning	1	2 722 064	2 696 062
		<u>2 722 064</u>	<u>2 696 062</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparation o underhåll		-564 284	-210 036
Driftskostnader	2	-1 088 148	-1 170 385
Förvaltningskostnader	3	-208 024	-167 516
Fastighetsförsäkring		-53 953	-52 649
Fastighetskatt		-121 948	-120 598
Avskrivningar enligt plan		-52 968	-52 968
<b>Rörelseresultat</b>		<u>632 739</u>	<u>921 910</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 443	823
Räntekostnader och liknande resultatposter		-764 201	-642 829
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-119 019</u>	<u>279 904</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-119 019</u>	<u>279 904</u>
Årets skattekostnad		9 538	-
<b>Årets resultat</b>		<u>-109 481</u>	<u>279 904</u>

PS NB LG NB

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2011-12-31	2010-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	58 794 064	58 818 972
Maskiner och inventarier	5	102 893	130 953
		<u>58 896 957</u>	<u>58 949 925</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>58 896 957</u>	<u>58 949 925</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Varulager, förnödenheter mm</i>			
Lager, olja		120 360	110 000
		<u>120 360</u>	<u>110 000</u>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hysesfordringar		5 805	7
Övriga fordringar	6	14 282	4 378
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	70 915	67 050
		<u>91 002</u>	<u>71 435</u>
<b>Kassa och bank</b>		710 893	1 272 500
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>922 255</u>	<u>1 453 935</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>59 819 212</u>	<u>60 403 860</u>

PS NE

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<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		574 860	376 368
		<u>36 038 354</u>	<u>35 839 862</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst / förlust		-114 184	-195 595
Årets resultat		-109 481	279 904
		<u>-223 665</u>	<u>84 309</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>35 814 689</u>	<u>35 924 171</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		23 400 000	23 700 000
		<u>23 400 000</u>	<u>23 700 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Mottagna depositioner		102 420	84 256
Leverantörsskulder		66 164	253 143
Skatteskulder		15 278	11 896
Övriga skulder		-1 482	15 105
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	422 143	415 289
		<u>604 523</u>	<u>779 689</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>59 819 212</u>	<u>60 403 860</u>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	28 300 000	28 300 000
<b>Summa</b>	<u>28 300 000</u>	<u>28 300 000</u>
<i>Ansvarsförbindelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

PS NB 1/13

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-119 019	279 904
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	62 506	52 968
	<u>-56 513</u>	<u>332 872</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-56 513</b>	<b>332 872</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av varulager	-10 360	-70 000
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-19 568	-2 522
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-135 416	212 245
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-221 857</b>	<b>472 595</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-300 000	-300 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-300 000</b>	<b>-300 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-521 857</b>	<b>172 595</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 272 500</b>	<b>1 099 904</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>750 643</b>	<b>1 272 499</b>

PS N 24



## Noter

### Not 1 Nettoomsättning

#### Nettoomsättning



	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Årsavgift	1 585 176	1 585 176
Hyra bostäder	525 123	506 296
Hyra lokal	473 464	467 508
Hyra garage	47 016	46 087
Fastighetsskatt	43 346	42 796
Kabel-tv avgift	47 940	47 940
Övriga intäkter	-	250
Öresutjämning	-1	9
<b>Summa</b>	<b>2 722 064</b>	<b>2 696 062</b>

### Not 2 Driftskostnader

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Fastighetsskötsel	43 285	38 690
Städning	57 666	54 925
Besiktningkostnader	10 532	3 945
El	224 986	258 968
Eldningsolja	495 153	507 761
Vatten och avlopp	39 939	74 336
Sopor renhållning	57 001	94 832
Kabel TV	73 395	70 322
Inköp material o varor	37 560	43 659
Övrigt	48 631	22 947
<b>Summa</b>	<b>1 088 148</b>	<b>1 170 385</b>

### Not 3 Förvaltningskostnader

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Styrelsearvoden	36 000	36 000
Revisionsarvode	10 560	10 924
Redovisningstjänster	81 992	81 992
Konsultkostnader W & Ö	15 938	12 719
Konsultkostnader övriga	33 180	-
Serviceavgift, Fastighetsägarna	9 205	9 205
Bankkostnader	4 682	4 033
Sociala kostnader	11 311	11 311
Övrigt	5 156	1 332
	<b>208 024</b>	<b>167 516</b>

PS  

#### Not 4 Byggnader och mark

	2011-12-31	2010-12-31
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	-383 832	-358 924
-Årets avskrivning enligt plan	-24 908	-24 908
	<u>-408 740</u>	<u>-383 832</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>58 794 064</b>	<b>58 818 972</b>
Taxeringsvärde byggnader:	34 400 000	34 400 000
Taxeringsvärde mark	31 764 000	31 764 000
	<u>66 164 000</u>	<u>66 164 000</u>

#### Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2011-12-31	2010-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	280 592	280 592
	<u>280 592</u>	<u>280 592</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-149 639	-121 579
-Årets avskrivning enligt plan	-28 060	-28 060
	<u>-177 699</u>	<u>-149 639</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>102 893</b>	<b>130 953</b>

#### Not 6 Övriga fordringar

	2011-12-31	2010-12-31
Fordran skattekonto	14 282	4 378
	<u>14 282</u>	<u>4 378</u>

#### Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Förutbetald försäkring	49 848	43 983
Förutbetald kabel-tv avgift	18 693	18 168
Förutbetald kostnad vatten		2 162
Övriga förutbetalda kostnader	2 374	2 737
	<u>70 915</u>	<u>67 050</u>

PS NB LF

### 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	376 368	-195 596	279 904
Disposition enligt stämmobeslut				
Yttre fond		198 492	-198 492	
Resultat			279 904	-279 904
Årets resultat				-109 481
Vid årets slut	35 463 494	574 860	-114 184	-109 481

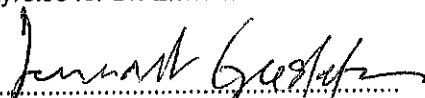
### Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

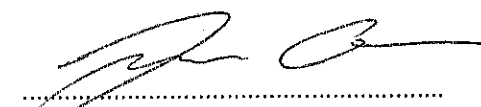
	2011-12-31	2010-12-31
Upplupna styrelsearvoden inkl soc.avgifter	47 311	47 311
Upplupen ränta lån	66 702	65 446
Förutbetalda hyror o avgifter	240 722	241 196
Övriga poster	67 408	61 336
	<u>422 143</u>	<u>415 289</u>

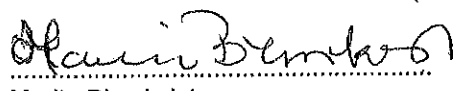
### Underskrifter

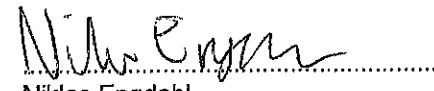
Stockholm 2012-05 -09

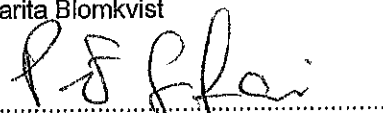
Styrelse för Brf Ekoxen

  
Lennart Gustavsson, ordförande

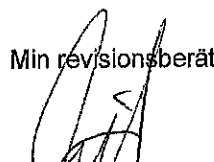
  
Jonas Olsson

  
Marita Blomkvist

  
Niklas Engdahl

  
Peter Somfai

Min revisionsberättelse har avgivits den 21 maj 2012

  
Christer Söderlind

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i Brf Ekoxen  
Org.nr. 769604-8953

### Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Ekoxen för år 2011.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Uttalanden*

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Ekoxens finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Ekoxen för år 2011.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

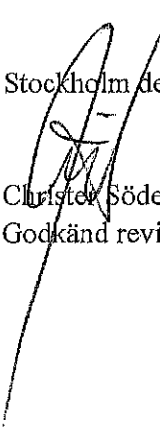
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Uttalanden*

Jag tillstyrker att årsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 21 maj 2012



Christer Söderlind  
Godkänd revisor

