

Årsredovisning för
Brf Ekoxen
769604-8953
Räkenskapsåret
2012-01-01 - 2012-12-31

Innehållsförteckning:

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

BRF
Ekoxen

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ekoxen, organisationsnummer 769604-8953 lämnar härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-10-24.

Detta är föreningens tolfte 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 2012 är 66 164 000 kr.

År 2012 har avskrivningar på byggnaden gjorts med 134 279 kr (bergvärmeanläggning 24 908 kr + byggnad 109 372kr).

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

Verksamhetsberättelse/viktiga händelser under året

Ordinarie föreningsstämma hölls 30 maj i Ekhagsstugan.

Styrelsen konstituerade sig vid styrelsemötet 13 juni enligt följande:

Ordinarie ledamöter: Ordförande - Marita Blomkvist, Kassör - Niklas Engdahl, Sekreterare - Rickard Ek, Ledamot - Charlotta Linse samt suppleanter Ebba Bandh, Hans Silverhag och Erika Nyström (endast suppleant för Rickard Ek).

Styrelsen har hållit 9 protokollförda möten under året.

Styrelsen har under året ordnat med stamspolning av samtliga avlopp och golvbrunnar, indragning av bredbandsfiber i fastigheten (installation i lägenheter sker 2013) och startat upp en egen hemsida för föreningen. Styrelsen har också beställt en ny sopstation som ska ersätta den temporära lösningen som gjordes efter att sopnedkassen stängdes på Ekhagsvägen 8-10.

Styrelsen bedömer att fastigheten, med de över åren genomförda åtgärderna, är i gott skick. Inplanerade underhållsarbeten är:

- Påfyllning av tidigare dräneringsmaterial på baksidan av Ekhagsvägen 4-6
- Ny dörr och karm på gaveln till Ekhagsvägen 10.

Styrelsen kommer också att göra en utredning under 2013 om ett eventuell framtida utbyte av dagens oljebaserade uppvärmning till en mer miljövänlig och driftsäker lösning. I övrigt 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. Styrelsen har dock i stort skött den dagliga driften såsom byte av glödlampor, klippning av gräsmattan, snöskottning, funktionskontroll av sopnedkassen, julgran med belysning på baksidan samt service till hyresgäster mm.

3
E R F
K B Q

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 Zilola
- Peter Åsbrink
- Sun Off
- Wallins Hundvård

Överlåtelser

Under året har 4 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 2 777 467 kr (2 722 066 kr).

Kostnaderna för reparation och underhåll var betydligt lägre än föregående år, främst beroende på att inga större arbeten behövde utföras.

Driftkostnaderna är i stort sett oförändrade och uppgick till 1 072 082 kr (1 088 148 kr).

Räntekostnaderna uppgick till 741 345 kr (764 201 kr). Under året lades större delen av föreningens lån med rörlig ränta om till fast ränta. Föreningen har efter detta en ränteportfölj med i huvudsak fasta räntor bundna på olika löptider och har därför för tillfället väldigt liten känslighet mot ränteförändringar.

Årets resultat uppgick till 185 650 kr (-109 481 kr), framförallt beroende på låga kostnader för reparation och underhåll.

Föreningens lån

Per 2012-12-31 hade föreningen följande lån, samtliga hos Swedbank Hypotek AB:

Belopp, kr	Ränta	Omsättningsdag
1 600 000	rörlig	3 månader
8 700 000	3,10%	2014-03-25
6 000 000	2,99%	2016-03-24
7 000 000	3,42%	2018-04-25

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 1 094 486 kr (801 896 kr), medan de kortfristiga skulderna uppgick till 519 082 kr (604 523 kr). Kassalikviditeten var därmed 2,11 (1,33), vilket innebär att föreningens förmåga att klara de löpande utbetalningarna är mycket god. Ett vanligt riktmärke för kassalikviditeten är 1.

Utsikter för kommande år

Kommande år beräknas kostnaderna för drift, reparation och underhåll vara något högre än årets, men fortfarande hålla sig på en relativt låg nivå. En stor del av kostnaderna är relaterade till värmesystemet. Eventuellt byte av oljepanna och effektivisering av systemet utreds och skulle då sänka kostnaderna

MEER
MB CR

betydligt.

Räntekostnaderna kommer att påverkas endast marginellt av ränteläget fram till 2014 då ca en tredjedel av föreningens lån omsätts.

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, förutom för den inplanerade höjningen under 2013 då bredbandsuppkoppling via fiber kommer att inkluderas i avgiften.

Disposition av bolagets vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-83 748
årets resultat	<u>185 649</u>
Totalt	101 901
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll, 0,3% av taxeringsvärdet.	198 492
balanseras i ny räkning	<u>-96 591</u>
Summa	101 901

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.

3
WRE
KB CL

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Nettoomsättning	1	2 777 467	2 722 064
Övriga rörelseintäkter		5 108	-
		<u>2 782 575</u>	<u>2 722 064</u>
Rörelsens kostnader			
Reparation o underhåll		-254 280	-564 284
Driftskostnader	2	-1 072 082	-1 088 148
Förvaltningskostnader	3	-186 833	-208 024
Fastighetsförsäkring		-60 255	-53 953
Fastighetsskatt		-125 350	-121 948
Avskrivningar enligt plan		-162 336	-52 968
Rörelseresultat		<u>921 439</u>	<u>632 739</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 556	12 443
Räntekostnader och liknande resultatposter		-741 345	-764 201
Resultat efter finansiella poster		<u>185 650</u>	<u>-119 019</u>
Resultat före skatt		<u>185 650</u>	<u>-119 019</u>
Årets skattekostnad		-	9 538
Årets resultat		<u>185 650</u>	<u>-109 481</u>

1000 RE
1000 a

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	58 659 785	58 794 064
Maskiner och inventarier	5	74 836	102 893
		<u>58 734 621</u>	<u>58 896 957</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>58 734 621</u>	<u>58 896 957</u>
Omsättningstillgångar			
Varulager, förnödenheter mm			
Lager, olja		90 315	120 360
		<u>90 315</u>	<u>120 360</u>
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		13 145	5 805
Övriga fordringar	6	12 307	14 282
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	65 950	70 915
		<u>91 402</u>	<u>91 002</u>
Kassa och bank		1 003 084	710 894
Summa omsättningstillgångar		<u>1 184 801</u>	<u>922 256</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>59 919 422</u>	<u>59 819 213</u>

10/12/11
K. A.

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
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		434 944	574 860
		<u>35 898 438</u>	<u>36 038 354</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst / förlust		-83 748	-114 183
Årets resultat		185 650	-109 481
		<u>101 902</u>	<u>-223 664</u>
Summa eget kapital		<u>36 000 340</u>	<u>35 814 690</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		23 400 000	23 400 000
		<u>23 400 000</u>	<u>23 400 000</u>
Kortfristiga skulder			
Mottagna depositioner		85 914	102 420
Leverantörsskulder		55 137	66 164
Skatteskulder		7 143	15 278
Övriga skulder		19 421	-1 482
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	351 467	422 143
		<u>519 082</u>	<u>604 523</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>59 919 422</u>	<u>59 819 213</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2012-12-31	2011-12-31
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	28 300 000	28 300 000
Summa	28 300 000	28 300 000
<i>Ansvarsförbindelser</i>	Inga	Inga

NE RE
Kb. CL

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	185 650	-119 019
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	162 336	62 506
	<u>347 986</u>	<u>-56 513</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	347 986	-56 513
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av varulager	30 045	-10 360
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-400	-19 568
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-85 441	-135 416
Kassaflöde från den löpande verksamheten	292 190	-221 857
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder		-300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-300 000
Årets kassaflöde	292 190	-521 857
Likvida medel vid årets början	710 893	1 272 500
Likvida medel vid årets slut	1 003 083	750 643

RE
NE
Ma Q

Noter

Not 1 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Årsavgift	1 609 092	1 585 176
Hyra bostäder	535 368	525 123
Hyra lokal	515 140	473 464
Hyra garage	49 980	47 016
Fastighetsskatt	43 924	43 346
Kabel-tv avgift	23 970	47 940
Öresutjämning	-7	1
Summa	2 777 467	2 722 066

Not 2 Driftskostnader

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Fastighetsskötsel	70 903	43 285
Städning	52 542	57 666
- stor städning	25 490	
Besiktningkostnader	2 125	10 532
EI	203 640	224 986
Eldningsolja	520 625	495 153
Vatten och avlopp	83 330	39 939
Sopor renhållning	46 673	57 001
Kabel TV	52 719	73 395
Inköp material o varor	1 884	37 560
Övrigt	12 151	48 631
Summa	1 072 082	1 088 148

Not 3 Förvaltningskostnader

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Styrelsearvoden	36 000	36 000
Revisionsarvode	10 803	10 560
Redovisningstjänster	84 723	81 992
Konsultkostnader W & Ö	15 340	15 938
Konsultkostnader övriga	2 839	33 180
Serviceavgift, Fastighetsägarna	9 205	9 205
Bankkostnader	4 666	4 682
Sociala kostnader	11 311	11 311
Övrigt	11 946	5 156
	186 833	208 024

4
B RE
B CL

Not 4 Byggnader och mark

	2012-12-31	2011-12-31
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	-408 740	-383 832
-Årets avskrivning enligt plan	-134 279	-24 908
	<u>-543 019</u>	<u>-408 740</u>
Redovisat värde vid årets slut	58 659 785	58 794 064
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

	2012-12-31	2011-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	280 592	280 592
	<u>280 592</u>	<u>280 592</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-177 699	-149 639
-Årets avskrivning enligt plan	-28 057	-28 060
	<u>-205 756</u>	<u>-177 699</u>
Redovisat värde vid årets slut	74 836	102 893

Not 6 Övriga fordringar

	2012-12-31	2011-12-31
Fordran skattekonto	12 307	14 282
	<u>12 307</u>	<u>14 282</u>

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetald försäkring	51 862	49 848
Förutbetald kabel-tv avgift	11 538	18 693
Övriga förutbetalda kostnader	2 550	2 374
	<u>65 950</u>	<u>70 915</u>

3
RE
1/10/12

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	574 860	-114 184	-109 481
Disposition enligt stämmobeslut				
Yttre fond		198 492	-198 492	
lanspråktagande yttre fond		-338 408	338 408	
Resultat			-109 480	109 481
Årets resultat				185 650
Vid årets slut	35 463 494	434 944	-83 748	185 650

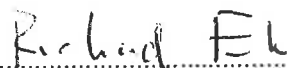
Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

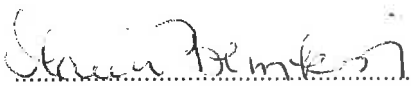
	2012-12-31	2011-12-31
Upplupna styrelsearvoden inkl soc.avgifter	47 311	47 311
Upplupen ränta lån	92 714	66 702
Förutbetalda hyror o avgifter	159 713	240 722
Övriga poster	51 729	67 408
	351 467	422 143

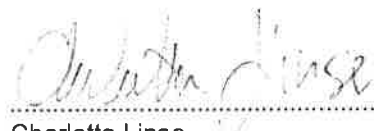
Underskrifter


Stockholm 2013-05 - 02

Styrelse för Brf Ekoxen



.....
Rickard Ek


.....
Marita Blomkvist


.....
Charlotta Linse


.....
Niklas Engdahl

Min revisionsberättelse har avgivits den 13 maj 2013.


.....
Christer Söderlind

RE
13.05.13

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ekoxen för år 2012.

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 föreningen 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 föreningens 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 föreningens finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Ekoxen för år 2012.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens 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 föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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

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

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 13 maj 2013


Christer Söderlind
Godkänd revisor

