

Årsredovisning för

Brf Ekoxen

769604-8953

Räkenskapsåret
2010-01-01 - 2010-12-31

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

26
PS
SD
AM

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 tionde verksamhetsår. Bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheterna Ekhagen 2, Ekhagen 3, Ekhagen 4 och Ekhagen 5 av Alecia 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 2010 är 66 164 000.

År 2010 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 26 maj i Ekhagsstugan.

Styrelsen konstituerade sig vid styrelsemötet 26 maj enligt följande:

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

Styrelsen har hållit 9 protokollförda möten under året.

Styrelsen har under året slutfört några arbeten, varav det viktigaste var nya tvättlås till alla boende och nya låstavlur vid tvättstugorna, komplettering med nya lås på dörrarna vid garagen på Ekhagsvägen 10 samt upprättande av avtal med Störningsjouren. Den successiva ommålningen av plåttaket, i egen regi, fick efter besiktning av anlitad expertis ett uppehåll även under 2010.

Styrelsen bedömer att fastigheten, med de över åren genomförda åtgärderna, är i gott skick efter att inplanerade underhållsarbeten genomförts under 2011 med:

- Ommålning av plåttaket inkl översyn/ reparation av angränsande plåtdetaljer.
 - Modifiering av oljetanken på grund av föreläggande från Brandmyndigheten.
 - Översyn/reparation av värmeanläggningarna i pannrummet så att maximal värmeekonomi uppnås.
- 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, julgran med belysning på baksidan samt service till hyresgäster osv.

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

Lg
SD
Jo FS
AB

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

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

Överlåtelse

Under året har 7 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 2 696 062 kr (2 684 707 kr), en ökning med 11 355 kr jämfört med föregående år.

Kostnaderna för reparation och underhåll har under 2010 legat på en relativt låg nivå.

Driftskostnaderna ökade jämfört med föregående år och uppgick till 1 170 385 kr. Ökade kostnader för olja/uppvärmning och el bidrog till kostnadsökningen.

Räntekostnaderna uppgick till 642 829 kr (649 296 kr), en minskning med 6 467 kr. Föreningen har en portfölj av rörliga och bundna räntor. De rörliga räntorna var låga under året och årets amortering vid omsättning av bundet lån jämte lägre marknadsräntor fick genomslag i räntekostnaderna.

Årets resultat uppgick till 279 904 kr (379 907 kr), framförallt påverkat av de för året högre kostnaderna för olja och el, men också av de fortsatt låga underhålls- och räntekostnaderna.

Under 2010 gjordes en amortering om 300 000 kr.

Per 2010-12-31 hade föreningen följande lån, samtliga hos Swedbank Hypotek AB:

Belopp, kr	Ränta	Omsättningsdag
8 000 000	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 1 453 934 kr (1 208 817 kr), medan de kortfristiga skulderna uppgick till 779 689 kr (567 443 kr). Kassalikviditeten var därmed 1,86 (2,13), 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

26
SP
RS AB

balkongmålning och var fortsatt förhöjd för 2009 jämfört med ett normalläge, eftersom större dränerings- och plåtarbeten gjordes under året. Denna förhöjning kvarstår 2011 eftersom ommålning av fastighetens plåttak, översyn av oljetanken och översyn/reparation av värmeanläggningarna i pannrummet 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 marginellt under 2010 i jämförelse med 2009, väntas öka under 2011 och kommande år till följd av att marknadsräntorna stigit under 2011 och prognostiseras att fortsatt stiga under de närmaste åren. .

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.

Disposition av bolagets vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-195 596
årets resultat	279 904
Totalt	<u>84 308</u>
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll, 0,3% av taxeringsvärdet.	198 492
balanseras i ny räkning	<u>-114 184</u>
Summa	84 308

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.

24
SD
NB
RF

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2010-01-01- 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
Nettoomsättning	1	2 696 062	2 684 707
		<u>2 696 062</u>	<u>2 684 707</u>
Rörelsens kostnader			
Reparation o underhåll		-184 411	-283 699
Driftskostnader	2	-1 170 385	-993 205
Förvaltningskostnader	3	-167 516	-167 474
Fastighetsförsäkring		-52 649	-49 796
Fastighetsskatt		-120 598	-109 968
Avskrivningar enligt plan		-52 968	-52 964
Rörelseresultat		<u>947 535</u>	<u>1 027 601</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		823	2 037
Räntekostnader och liknande resultatposter		-642 829	-649 296
Resultat efter finansiella poster		<u>305 529</u>	<u>380 342</u>
Resultat före skatt		<u>305 529</u>	<u>380 342</u>
Årets skattekostnad		-	-435
Årets resultat		<u>279 904</u>	<u>379 907</u>

26
SP
RS

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	58 818 972	58 843 880
Maskiner och inventarier	5	130 953	159 013
		<u>58 949 925</u>	<u>59 002 893</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>58 949 925</u>	<u>59 002 893</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager, förnödenheter mm</i>			
Lager, olja		110 000	40 000
		<u>110 000</u>	<u>40 000</u>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hysesfordringar		7	-
Övriga fordringar	6	4 378	4 384
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	67 050	64 529
		<u>71 435</u>	<u>68 913</u>
Kassa och bank		1 272 499	1 099 904
Summa omsättningstillgångar		<u>1 453 934</u>	<u>1 208 817</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>60 403 859</u>	<u>60 211 710</u>

26
SP
RF
43

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2010-12-31	2009-12-31
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		376 368	188 184
		<u>35 839 862</u>	<u>35 651 678</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst / förlust		-195 596	-387 318
Årets resultat		279 904	379 907
		<u>84 308</u>	<u>-7 411</u>
Summa eget kapital		<u>35 924 170</u>	<u>35 644 267</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		23 700 000	24 000 000
		<u>23 700 000</u>	<u>24 000 000</u>
Kortfristiga skulder			
Mottagna depositioner		84 256	84 256
Leverantörsskulder		253 143	52 584
Skatteskulder		11 896	4 015
Övriga skulder		15 105	8 008
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	415 289	418 580
		<u>779 689</u>	<u>567 443</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>60 403 859</u>	<u>60 211 710</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2010-12-31	2009-12-31
<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

29
SP
PR

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2010-01-01- 2010-12-31</i>	<i>2009-01-01- 2009-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	279 904	380 342
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	52 968	52 964
	<u>332 872</u>	<u>433 306</u>
Årets statliga skatt	-	-435
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	332 872	432 871
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av varulager	-70 000	-19 200
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-2 522	14 383
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	212 245	-55 436
Kassaflöde från den löpande verksamheten	472 595	372 618
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-300 000	-300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-300 000	-300 000
Årets kassaflöde	172 595	72 618
Likvida medel vid årets början	1 099 904	1 027 285
Likvida medel vid årets slut	1 272 499	1 099 903

26
SD
FR

Noter

Not 1 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2010-01-01- 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
Arsavgift	1 585 176	1 585 176
Hyra bostäder	506 296	493 941
Hyra lokal	467 508	455 766
Hyra garage	46 087	44 544
Fastighetsskatt	42 796	35 980
Kabel-tv avgift	47 940	47 940
Övriga hyresintäkter	-	20 256
Övriga intäkter	250	1 100
Öresutjämning	9	4
Summa	2 696 062	2 684 707

Not 2 Driftskostnader

	2010-01-01- 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
Fastighetsskötsel	38 690	33 531
Städning	54 925	54 924
Besiktningsskostnader	3 945	
El	258 968	229 249
Eldningsolja	507 761	399 320
Vatten och avlopp	74 336	75 974
Sopor renhållning	94 832	88 552
Kabel TV	70 322	69 712
Inköp material o varor	52 811	34 029
Övrigt	13 795	7 914
Summa	1 170 385	993 205

Not 3 Förvaltningskostnader

	2010-01-01- 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
Styrelsearvoden	36 000	36 000
Revisionsarvode	10 924	10 075
Redovisningstjänster	81 992	81 992
Konsultkostnader W & Ö	12 719	13 902
Serviceavgift, Fastighetsägarna	9 205	8 308
Bankkostnader	4 033	4 006
Sociala kostnader	11 311	11 311
Övrigt	1 332	1 880
	167 516	167 474

26
SD
PS
MB

Not 4 Byggnader och mark

	2010-12-31	2009-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	59 202 804	59 202 804
	<u>59 202 804</u>	<u>59 202 804</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-358 924	-334 017
-Årets avskrivning enligt plan	-24 908	-24 907
	<u>-383 832</u>	<u>-358 924</u>
Redovisat värde vid årets slut	58 818 972	58 843 880

Taxeringsvärde byggnader:	34 400 000	37 120 000
Taxeringsvärde mark	31 764 000	25 608 000
	<u>66 164 000</u>	<u>62 728 000</u>

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2010-12-31	2009-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	280 592	280 592
	<u>280 592</u>	<u>280 592</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-121 579	-93 522
-Årets avskrivning enligt plan	-28 060	-28 057
	<u>-149 639</u>	<u>-121 579</u>
Redovisat värde vid årets slut	130 953	159 013

Not 6 Övriga fordringar

	2010-12-31	2009-12-31
Fordran skattekonto	4 378	4 384
	<u>4 378</u>	<u>4 384</u>

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Förutbetald försäkring	43 983	43 852
Förutbetald kabel-tv avgift	18 168	17 428
Förutbetald kostnad vatten	2 162	3 249
Övriga förutbetalda kostnader	2 737	
	<u>67 050</u>	<u>64 529</u>

Handwritten notes and signatures:

Handwritten "SD" and "FI" with arrows pointing to the table.

Handwritten signature "LH" at the top right.

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	-387 319	379 907
Disposition enligt stämmobeslut				
Yttre fond		188 184	-188 184	
Resultat			379 907	-379 907
Årets resultat				279 904
Vid årets slut	35 463 494	376 368	-195 596	279 904

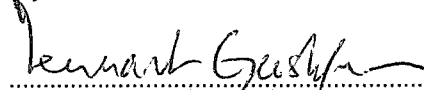
Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Upplupna styrelsearvoden inkl soc.avgifter	47 311	47 311
Upplupen ränta lån	65 446	63 142
Förutbetalda hyror o avgifter	241 196	253 830
Övriga poster	61 336	54 297
	415 289	418 580

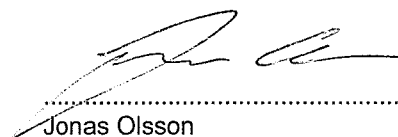
Underskrifter

Stockholm 2011-04-18

Styrelse för Brf Ekoxen



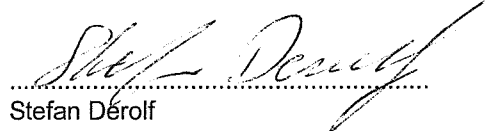
Lennart Gustavsson, ordförande



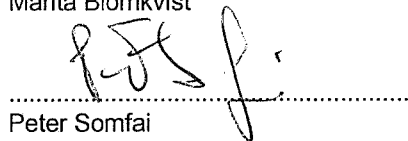
Jonas Olsson



Marita Blomkvist

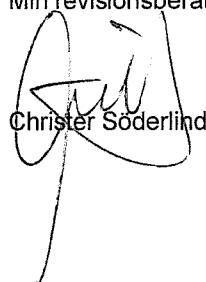


Stefan Dérolf



Peter Somfai

Min revisionsberättelse har avgivits den 16 maj 2011



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 2010-01-01 -- 2010-12-31.

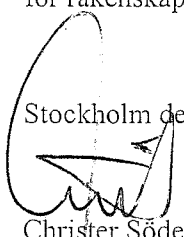
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed 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 ersättningsskyldig 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, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 16 maj 2011



Christer Söderlind
Godkänd revisor