

# ÅRSREDOVISNING

för

## Bostadsrättsföreningen Ekvecklaren

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2007.

### Förvaltningsberättelse

Fastighet Ekvecklaren 14

### Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Lars Almedal	ordförande till och med 26 april 2007
Sune Johansson	ordförande från och med 27 april 2007
Torsten Malmberg	kassör
Walter Cassebaum	sekreterare

Suppleanter har varit Sune Johansson till och med 26 april 2007, Peter Nilsson, Birgitta Westling, Camilla Wiklund och Peter Zahn.

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande föreningsstämma är Torsten Malmberg.

Suppleanter i tur att avgå är Peter Nilsson, Birgitta Westling, Camilla Wiklund och Peter Zahn.

### Revisorer

Revisor har varit Per-Olof Hedvåg, från ADECO.

Revisorssuppleant har varit Mats Lehtipalo.

### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 april 2007.

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt haft 16 protokollförda sammanträden, samt 5 ej protokollförda arbetsmöten.

Av föreningens 120 medlemslägenheter har under året 7 överlåtits.

Föreningen upplåter inga lägenheter, lokaler eller garage med hyresrätt.

Inga lägenheter upplåts för närvarande i andra hand.

Styrelsen har handlagt 52 pantsättningsärenden vid medlemmars belåning av bostadsrätt.

**Brf Ekvecklaren**  
**Org.nr 716418-6210**

### **Löner och arvoden**

Till styrelse har under årets utbetalats 99 000 kronor. Löner och arvoden till blockledare och lokalansvariga har utbetalats med 12 000 kronor. Övriga löne-kostnader har utbetalats med 25 585 kronor och avser snöröjning samt administration. Till externrevisor har utbetalats 22 820 kronor.

### **Förvaltning**

Sköts i egen regi med stöd av Nancy Brolin från Revisorshuset i Stockholm AB.

### **Fastigheten**

Samtliga värmepumpar är nu bytta utom en som kommer att bytas under året. Samtliga ventilationskanaler är rensade under 2007.

Justering av parkeringsplatsernas belägenhet och antal har genomförts. Ny hantering av soptömning har studerats. Förslag kommer att presenteras samt genomföras under 2008.

För att komma tillrätta med fuktproblem i tvåvåningsgaragens undre del har föreningen tagit in förslag till åtgärd. Ytterligare förslag kommer studeras för att åtgärda problemet.

### **Ekonomi**

Fastigheten är taxerad till 89 180 000 kronor varav markvärde är 36 000 000 kronor.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Brandkontoret.

En extra amortering på 1 000 000 har genomförts under året. Årsavgiften sänktes med 3% från 1 juli

Förslag till resultatdisposition

- årets resultat	206 404
- avsättning till fond för yttre underhåll	<u>-198 000</u>
Tillförs dispositionsfonden	8 404

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkningar, med tilläggsupplysningar.



RESULTATRÄKNING	Not	2007	2006
<b>Intäkter</b>			
<b>Nettoomsättning</b>	1	7 832 202	8 358 540
<b>Fastighetskostnader</b>			
Reparation och underhåll	2	-133 238	-258 449
Driftskostnader	3	-1 819 705	-1 554 698
Avskrivningar	4,5,6,7	-1 984 407	-1 899 072
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<u>-3 937 350</u>	<u>-3 712 219</u>
<b>Rörelseresultat</b>		3 894 852	4 646 321
Resultat från finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter		33 311	63 391
Räntekostnader		<u>-3 721 759</u>	<u>-3 665 923</u>
		-3 688 448	-3 602 532
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		206 404	1 043 789
<b>Årets resultat</b>		<u>206 404</u>	<u>1 043 789</u>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2007-12-31</b>	<b>2006-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Maskiner och inventarier	4	478 600	606 225
Värmepumpar	5	2 875 737	3 018 154
Parkeringsplatser	6	72 569	108 851
Byggnader	7	49 062 600	50 706 600
Mark		35 802 000	35 802 000
		<u>88 291 506</u>	<u>90 241 830</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Insats SBC		5 000	5 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>88 296 506</u>	<u>90 246 830</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Aktuella skattefordringar		-	260 672
Övriga fordringar	8	281 776	1 872
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	93 720	87 670
		<u>375 496</u>	<u>350 214</u>
Kortfristiga placeringar	10	404 000	-
Kassa och bank	11	1 802 905	2 797 158
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		2 582 401	3 147 372
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u><b>90 878 907</b></u>	<u><b>93 394 202</b></u>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
14			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		5 328 000	5 328 000
Fond för yttre underhåll		3 171 205	2 973 205
		<u>8 499 205</u>	<u>8 301 205</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Dispositionsfond		3 130 446	2 284 657
Årets resultat		206 404	1 043 789
		<u>3 336 850</u>	<u>3 328 446</u>
<b>Summa eget kapital</b>		11 836 055	11 629 651
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	76 626 548	79 295 164
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	1 678 000	1 644 000
Leverantörsskulder		43 980	112 572
Aktuella skatteskulder		32 696	
Övriga skulder		10 881	334
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	650 747	712 481
		<u>2 416 304</u>	<u>2 469 387</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u><b>90 878 907</b></u>	<u><b>93 394 202</b></u>
<b>Ställda panter</b>			
Fastighetsinteckningar		71 161 000	71 161 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>	5 (10)	inga	inga

U  
2



## Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs enligt stadgarna med 0,3 % på byggnadens anskaffningsvärde.

Avskrivning på fastighet sker med samma belopp som årets amortering av lån.

Avskrivning på inventarier och parkeringsplatser sker med 10% och värmepumpar 5 %.

Avskrivning på traktor sker med 20 %.

<b>Not 1 Nettoomsättning</b>	<b>2 007</b>	<b>2 006</b>
Årsavgifter	7 673 520	8 113 776
Bilplatser	106 800	108 450
Parkeringsplatser, nettointäkt	19 725	25 651
Vatten	25 860	32 496
Vinst vid försäljning av traktor	0	66 759
Övrigt	6 297	11 408
<b>Summa</b>	<b>7 832 202</b>	<b>8 358 540</b>

<b>Not 2 Reparation och underhåll</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
4335 Soprum	17 336	5 880
4338 Fritidslokal	125	251
4342 Värmeanläggning	3 048	7 366
4352 Fasad	34 048	69 620
4361 Gården	67 432	69 345
4370 Garage och p-platser	8 785	9 482
4391 Skador	2 464	0
4397 Övrigt	0	505
4760 Kabel-TV	0	96 000
<b>Summa</b>	<b>133 238</b>	<b>258 449</b>

<b>Not 3 Driftskostnader</b>	<b>2 007</b>	<b>2 006</b>
5062 Sophämtning	165 626	147 921
5064 Snöröjning	19 695	45 705
5110 Gården	35 347	12 428
5132 Sotning	148 250	36 000
5191 Fastighetsskatt	502 343	502 343
5192 Fastighetsförsäkringspremier	145 515	145 914
5300 Energikostnader	124 482	133 076
5380 Vatten	224 133	130 252
5420 Dataprogram och förbrukningsmaterial	0	1 231
5650 Traktorkostnader	46	0
6211 Telefon	7 020	8 205
6220 Kabel TV	145 800	103 968
6420 Revisionsarvoden	22 820	22 313
6490 Administration	36 130	33 149
6480 Avgift till organisation	6 850	6 850
6493 Datakostnader	4 207	6 961
6492 Korttidsinventarier	0	5 135
6530 Redovisningstjänster	23 529	31 284
6550 Konsultarvoden	20 550	0
6570 Bankkostnader	5 658	4 816
6999 Diverse övriga kostnader	975	550
7210 Styrelsearvoden	99 000	99 000
7220 Blockledararvode	12 000	12 000
7230 Löner övriga	25 585	25 965
7510 Lagstadgade sociala avgifter	44 144	39 632
<b>Summa</b>	<b>1 819 705</b>	<b>1 554 698</b>

M  
2

Noter, fortsättning

<b>Not 4 Inventarier</b>	<b>2007-12-31</b>	<b>2006-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	638 125	364 587
Årets försäljningar och utrangeringar	0	-364 587
Årets anskaffningar	0	638 125
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>638 125</u>	<u>638 125</u>
Ingående avskrivningar	-31 900	-262 596
Årets försäljningar och utrangeringar	0	262 596
Årets avskrivningar	-127 625	-31 900
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-159 525</u>	<u>-31 900</u>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>478 600</b>	<b>606 225</b>
<b>Not 5 Värmepumpar</b>	<b>2007-12-31</b>	<b>2006-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	3 497 800	3 115 580
Årets anskaffningar	34 083	382 220
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>3 531 883</u>	<u>3 497 800</u>
Ingående avskrivningar	-479 646	-304 756
Årets avskrivningar	-176 500	-174 890
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-656 146</u>	<u>-479 646</u>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 875 737</b>	<b>3 018 154</b>
<b>Not 6 Parkeringsplatser</b>	<b>2007-12-31</b>	<b>2006-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	362 825	362 825
Årets anskaffningar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>362 825</u>	<u>362 825</u>
Ingående avskrivningar	-253 974	-217 692
Årets avskrivningar	-36 282	-36 282
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-290 256</u>	<u>-253 974</u>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>72 569</b>	<b>108 851</b>
<b>Not 7 Byggnad</b>	<b>2007-12-31</b>	<b>2006-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	66 490 000	66 490 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>66 490 000</u>	<u>66 490 000</u>
Ingående avskrivningar	-15 783 400	-14 127 400
Årets avskrivningar	-1 644 000	-1 656 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-17 427 400</u>	<u>-15 783 400</u>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>49 062 600</b>	<b>50 706 600</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Byggnad	53 180 000	53 180 000
Mark	36 000 000	36 000 000
<b>Summa taxeringsvärden</b>	<b>89 180 000</b>	<b>89 180 000</b>

W  
2



Brf Ekvecklaren  
Or.nr. 716418-6210

Noter, fortsättning

Not 8 Övriga fordringar	2007-12-31	2009-12-31
Skattekonto	6 930	1 872
Fordran Handelsbanken, felaktigt avdragen amortering	274 846	0
<b>Summa</b>	281 776	1 872

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2007-12-31	2006-12-31
Brandkontoret, tom 2008-05-31	61 723	59 102
com hem kv 1/2008	26 460	25 200
Parkeringsintäkter nov 2007/dec 2006	765	3 368
Upplupen ränta plusgiro	4 741	0
Övrigt	31	0
<b>Summa</b>	93 720	87 670

<b>Not 10 Kortfristiga placeringar</b>		
Handelsbanken aktieindexobligation	404 000	0
Marknadsvärde 394200		

Not 11 Kassa och bank		
Handkassa	5 000	5 000
Plusgiro	896 477	634 846
Checkkonto Handelsbanken	901 428	2 157 312
<b>Summa</b>	1 802 905	2 797 158

Not 12 Skulder till kreditinstitut	Belopp	Räntesats	Bunden till	Amorteras
Långivare		%		
Stadshypotek	29 782 500	5,98	2008-02-28	Ja
Nordea	10 500 000	4,21	Rörligt	Nej
Nordea	15 359 000	4,57	2009-04-15	Ja
SBAB	9 608 136	3,97	2010-06-01	Ja
SBAB	13 054 912	4,29	2011-04-13	Ja

Avgår kortfristig del -1 678 000

**Summa Långfristiga skulder 76 626 548**

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2007-12-31	2006-12-31
Stockholm Vatten	19 651	0
Telge Energi	17 874	10 247
Vattenfall	6 308	4 448
Ränta Stadshypotek	0	130 461
Ränta Nordea	116 985	
Övrigt	441	
Avsättning för bokslut och revision	25 000	25 000
Avgifter avseende januari 2008/2007	464 488	542 325
<b>Summa</b>	650 747	712 481

WM  
2



Brf Ekvecklaren  
Org.nr. 716418-6210

Noter, fortsättning

Not 14 Förändring av eget kapital	Inbetalda insatser	Yttre fond	Dispositions-fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 328 000	2 973 205	2 284 657	1 043 789
Disposition enligt stämmobeslut		198 000	845 789	-1 043 789
Årets resultat				206 404
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>5 328 000</b>	<b>3 171 205</b>	<b>3 130 446</b>	<b>206 404</b>

Fond för yttre underhåll har från 2004 förts om till bundet eget kapital enligt BFNAR 2003:4.

Not 15 Styrelsens sammansättning

Män: 3  
Kvinnor: 0

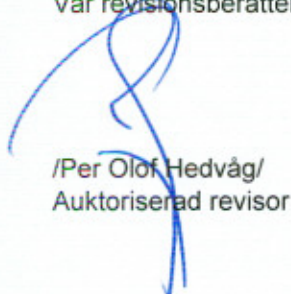
Huddinge

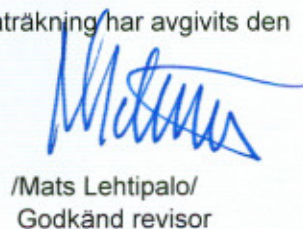
  
/Sune Johansson/

  
/Torsten Malmberg/

  
/Walter Cassebaum/

Vår revisionsberättelse beträffande ovan intagna balans- och resultaträkning har avgivits den

  
/Per Olof Hedvåg/  
Auktoriserad revisor

  
/Mats Lehtipalo/  
Godkänd revisor





## REVISIONSBERÄTTELSE

### Till föreningsstämman i Brf Ekvecklaren Org.nr. 716418-6210

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Ekvecklaren för år 2007-01-01 -- 2007-12-31.

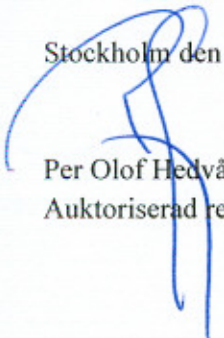
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

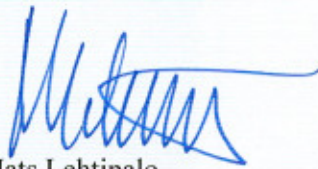
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för 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 vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra 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.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 2 april 2008

  
Per Olof Hedvåg  
Auktoriserad revisor FAR SRS

  
Mats Lehtipalo  
Godkänd revisor FAR SRS



## Konsekvenser för föreningen och den enskilde medlemmen av kapitaltillskott

Till årets stämma har en motion om att göra ett kapitaltillskott inkommit. Styrelsen ställer sig positiv till att utreda förutsättningarna och önskar höra medlemmarnas mening på stämman den 22 april 2008. Eventuell röstning om förslaget sker på särskild stämma.

### Syfte

Kapitaltillskott, är i princip en extra insats. Det görs för att minska föreningens och den enskildes kostnader. Minskade kostnader uppstår genom att den enskilde medlemmen är berättigad till ett ränteavdrag på 30% som föreningen inte kan göra.

### Tillvägagångssätt

Föreningen har idag ca 76 mkr i lån varav ca 40 mkr i lån med rörliga räntor. De rörliga lånen skulle kunna övertas av medlemmarna fördelat efter andelstal. Medlemmarna blir då ansvariga för att betala räntor och amortering på de nya privata lånen.

Genom föreningens ränte- och amorteringsminskning kan avgifterna sänkas. Detta leder till ett högre värde på bostadsrätten och bör därmed ge utrymme för den enskilde medlemmen att låna.

Beslut om kapitaltillskott genomförs på stämma och kräver 2/3 majoritet av de närvarande på stämman. Om någon är emot beslutet måste frågan föras till hyresnämnden för avgörande.

### Avgiftsförändringar

I nedanstående tabell redovisas effekten på månadsavgifterna för föreningens olika hustyper om 40 mkr av föreningens lån på totalt 76 mkr fördelas enligt andelstalen

	Andel av lån på 40 mkr	Nuvarande månadsavgift	Ny månadsavgift
3 rok samvarorum	271 000 kr	4 225 kronor	2474 kronor
3 rok inr vind	300 000 kr	4 673 kronor	2 736 kronor
4 rok	344 440 kr	4 742 kronor	2 776 kronor
5 rok	351 200 kr	5 471 kronor	3 203 kronor
6 rok	372 000 kr	5 794 kronor	3 392 kronor
2/3 rok	409 080 kr	6 372 kronor	3 730 kronor

Om man amorterar lika mycket som föreningen gör idag, 3%, blir nettoeffekten av ränteavdraget att årskostnaden minskar med mellan 3000 och 4 500 kronor beroende på hustyp jämfört med föreningens kostnader.

Amorteringstakten på det övertagna lånet kan antingen vara högre eller lägre än föreningens. Det avgör medlemmen tillsammans med sin bank. Exemplet ovan gäller för en ränta på 5,2% för privatpersoner, vilket efter ränteavdrag blir 3,64%. Föreningen kan låna till ca 4,8%. Det betyder att man som privatperson kan låna till en ränta på 7% innan det blir sämre än för föreningen.

### Övrigt

Kapitalskottet ger vidare effekten att eventuell reavinst vid försäljning av bostadsrätt i föreningen minskar med 22% av det nya lånet.