

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Ekvecklaren

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2008

Förvaltningsberättelse

Fastighet Ekvecklaren 14

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Sune Johansson	ordförande
Torsten Malmberg	kassör
Walter Cassebaum	sekreterare

Suppleanter har varit Peter Nilsson, Birgitta Westling, Camilla Wiklund och Peter Zahn.

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande föreningsstämma är Sune Johansson och Walter Cassebaum.

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 22 april 2008.

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt haft 17 protokollförda sammanträden, samt 10 ej protokollförda arbetsmöten.

Av föreningens 120 medlemslägenheter har under året 6 överlåtits.

Föreningen upplåter inga lägenheter, lokaler eller garage med hyresrätt.

Inga lägenheter upplåts för närvarande i andra hand.

Styrelsen har handlagt 44 pantsättningsärenden vid medlemmars belåning av bostadsrätt.

Brf Ekvecklaren
Org.nr 716418-6210

Löner och arvoden

Till styrelse har under året utbetalats 99 500 kronor. Löner och arvoden till blockledare och lokalansvariga har utbetalats med 12 000 kronor. Övriga löne-kostnader har utbetalats med 5 940 kronor och avser diverse reparationsarbeten. Till externrevisor har utbetalats 21 875 kronor.

Förvaltning

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

Fastigheten

Samtliga värmepumpar är nu bytta.

Sophusen har byggts om och ny hantering av soptömning har genomförts för att möta kommande lagkrav samt för att begränsa ökning av sopkostnaderna. Hängrännor har rensats och trasiga stuprör samt hängrännor har bytts. Vidare har lövsilar installerats i hängrännorna. I vändplanen vid uppfarten till block 2 har en trafikspegel monterats.

En översyn av belysningen i området har genomförts och offerter på ändrad belysning kommer tas in.

Genomförande av lagstadgad energideklaration har påbörjats och kommer vara genomförd under våren 2009.

Ett nytt P-bolag är upphandlat och vi hoppas att tillsynen därmed kommer förbättras.

Två extra stämmor har genomförts under året. Den första, 08-01-31, avsåg omröstning om likvidation av föreningen. Röstningen utföll med 51 röster för likvidation och 60 röster mot. Den andra extra stämman avhölls 08-11-13 och avsåg fråga om att göra kapitaltillskott. Resultatet av omröstningen blev 70 för och 31 mot. Då handlingarna inlämnades till hyresnämnden i Stockholms län för prövning, kvarstod 12 medlemmar som motparter till föreningen. Resultatet av prövningen förväntas att bli klar under våren 2009.

En ny redovisningskonsult kommer upphandlas med anledning av att Nancy Brolin, Revisorshuset AB, har flyttat från Stuvsta.

Lokalen Björnsplannarvägen 39 kommer att förses med nya möbler och köksinredning kompletteras.

Ekonomi

Fastigheten var år 2008 taxerad till 89 180 000 kronor varav markvärde är 36 000 000 kronor. Nytt taxeringsvärde 2009 är 103 422 000 varav markvärde 51 000 000.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Brandkontoret.

Förslag till resultatdisposition

- årets resultat	-115 956
- avsättning till fond för yttre underhåll	<u>-198 000</u>
Balanseras mot dispositionsfonden	-313 956

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

WM

RESULTATRÄKNING	Not	2008	2007
Intäkter			
Nettoomsättning	1	7 624 624	7 832 202
Fastighetskostnader			
Reparation och underhåll	2	-380 428	-133 238
Driftskostnader	3	-1 788 021	-1 819 705
Avskrivningar	4,5,6,7	-1 967 196	-1 984 407
Summa fastighetskostnader		<u>-4 135 645</u>	<u>-3 937 350</u>
Rörelseresultat		3 488 979	3 894 852
Resultat från finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter		54 843	33 311
Räntekostnader		<u>-3 659 778</u>	<u>-3 721 759</u>
		-3 604 935	-3 688 448
Resultat efter finansiella poster		-115 956	206 404
Årets resultat		<u><u>-115 956</u></u>	<u><u>206 404</u></u>

W

BALANSRÄKNING	Not	2008-12-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR			
<u>Anläggningstillgångar</u>			
Materiella anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	4	350 975	478 600
Värmepumpar	5	2 731 353	2 875 737
Parkeringsplatser	6	36 287	72 569
Byggnader	7	47 437 600	49 062 600
Mark		35 802 000	35 802 000
		<u>86 358 215</u>	<u>88 291 506</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Insats SBC		5 000	5 000
Summa anläggningstillgångar		<u>86 363 215</u>	<u>88 296 506</u>
<u>Omsättningstillgångar</u>			
Kortfristiga fordringar			
Aktuella skattefordringar			-
Övriga fordringar	8	541	281 776
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	94 994	93 720
		<u>95 535</u>	<u>375 496</u>
Kortfristiga placeringar	10	-	404 000
Kassa och bank	11	2 836 831	1 802 905
Summa omsättningstillgångar		2 932 366	2 582 401
SUMMA TILLGÅNGAR		<u><u>89 295 581</u></u>	<u><u>90 878 907</u></u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser	14	5 328 000	5 328 000
Fond för yttre underhåll		3 369 205	3 171 205
		<u>8 697 205</u>	<u>8 499 205</u>
Fritt eget kapital			
Dispositionsfond		3 138 850	3 130 446
Årets resultat		- 115 956	206 404
		<u>3 022 894</u>	<u>3 336 850</u>
Summa eget kapital		11 720 099	11 836 055
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	74 739 537	76 626 548
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	1 715 000	1 678 000
Leverantörsskulder		70 420	43 980
Aktuella skatteskulder		185 345	32 696
Övriga skulder		3 226	10 881
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	861 954	650 747
		<u>2 835 945</u>	<u>2 416 304</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u><u>89 295 581</u></u>	<u><u>90 878 907</u></u>
Ställda panter			
Fastighetsinteckningar		71 161 000	71 161 000
Ansvarsförbindelser	5 (10)	inga	inga

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 traktorn sker med 20 %.

Not 1 Nettoomsättning	2 008	2 007
Årsavgifter	7 476 696	7 673 520
Bilplatser	112 300	106 800
Parkeringsplatser, nettointäkt	24 419	19 725
Vatten	5 988	25 860
Övrigt	5 221	6 297
Summa	7 624 624	7 832 202

Not 2 Reparation och underhåll	2008	2007
4335 Soprum	226 952	17 336
4338 Fritidslokal	3 980	125
4342 Värmeanläggning	10 626	3 048
4352 Fasad	89 075	34 048
4361 Gården	35 825	67 432
4370 Garage och p-platser	732	8 785
4391 Skador	13 238	2 464
Summa	380 428	

Not 3 Driftskostnader	2 008	2 007
5062 Sophämtning	196 139	165 626
5064 Snöröjning	5 394	19 695
5110 Gården	8 349	35 347
5132 Sotning	0	148 250
5191 Fastighetsavgift f.d fastighetsskatt	668 850	502 343
5192 Fastighetsförsäkringspremier	147 320	145 515
5300 Energikostnader	150 332	124 482
5380 Vatten	227 431	224 133
5420 Dataprogram och förbrukningsmaterial	8 321	0
5650 Traktorkostnader	6 486	46
6211 Telefon	8 311	7 020
6220 Kabel TV	105 840	145 800
6420 Revisionsarvoden	21 875	22 820
6490 Administration	34 251	36 130
6480 Avgift till organisation	6 850	6 850
6493 Datakostnader	6 723	4 207
6530 Redovisningstjänster	28 518	23 529
6550 Konsultarvoden	7 500	20 550
6570 Bankkostnader	4 404	5 658
6999 Diverse övriga kostnader	0	975
7210 Styrelsearvoden	99 500	99 000
7220 Blockledararvode	12 000	12 000
7230 Löner övriga	5 940	25 585
7510 Lagstadgade sociala avgifter	27 687	44 144
Summa	1 788 021	1 819 705

IM

Brf Ekvecklaren
Or.nr. 716418-6210

Noter, fortsättning

	2008-12-31	2007-12-31
Not 4 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärden	638 125	638 125
Årets försäljningar och uttrangeringar	0	0
Årets anskaffningar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>638 125</u>	<u>638 125</u>
Ingående avskrivningar	-159 525	-31 900
Årets försäljningar och uttrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	-127 625	-127 625
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-287 150</u>	<u>-159 525</u>
Utgående redovisat värde	350 975	478 600
Not 5 Värmepumpar		
Ingående anskaffningsvärden	3 531 883	3 497 800
Årets anskaffningar	33 905	34 083
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>3 565 788</u>	<u>3 531 883</u>
Ingående avskrivningar	-656 146	-479 646
Årets avskrivningar	-178 289	-176 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-834 435</u>	<u>-656 146</u>
Utgående redovisat värde	2 731 353	2 875 737
Not 6 Parkeringsplatser		
Ingående anskaffningsvärden	362 825	362 825
Årets anskaffningar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>362 825</u>	<u>362 825</u>
Ingående avskrivningar	-290 256	-253 974
Årets avskrivningar	-36 282	-36 282
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-326 538</u>	<u>-290 256</u>
Utgående redovisat värde	36 287	72 569
Not 7 Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	66 490 000	66 490 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>66 490 000</u>	<u>66 490 000</u>
Ingående avskrivningar	-17 427 400	-15 783 400
Årets avskrivningar	-1 625 000	-1 644 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-19 052 400</u>	<u>-17 427 400</u>
Utgående redovisat värde	47 437 600	49 062 600
Taxeringsvärden		
Byggnad	53 180 000	53 180 000
Mark	36 000 000	36 000 000
Summa taxeringsvärden	<u>89 180 000</u>	<u>89 180 000</u>

MM

Brf Ekvecklaren
Or.nr. 716418-6210

Noter, fortsättning

Not 8 Övriga fordringar	2008-12-31	2007-12-31
Skattekonto	541	6 930
Fordran Handelsbanken, felaktigt avdragen amortering	-	274 846
Summa	541	281 776

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2008-12-31	2007-12-31
Brandkontoret, tom 2009-05-31	61 000	61 723
com hem kv 1/2009	28 017	26 460
Parkeringsintäkter nov-dec	2 970	765
Upplupen ränta plusgiro	3 007	4 741
Övrigt	-	31
Summa	94 994	93 720

Not 10 Kortfristiga placeringar		
Handelsbanken aktieindexobligation	0	404 000

Not 11 Kassa och bank

Handkassa	5 000	5 000
Plusgiro	1 638 203	896 477
Checkkonto Handelsbanken	1 193 628	901 428
Summa	2 836 831	1 802 905

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Belopp	Räntesats	Bunden till	Amorteras
Nordea	29 400 000	%		Ja
Nordea	9 600 000	rörlig		Ja
Nordea	15 359 000	4,57	2009-04-15	Nej
SBAB	9 370 791	3,97	2010-06-01	Ja
SBAB	12 724 746	4,29	2011-04-13	Ja
	76 454 537			
Avgår kortfristig del	-1 715 000			
Summa Långfristiga skulder	74 739 537			

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2008-12-31	2007-12-31
Stockholm Vatten	20 966	19 651
Telge Energi	29 502	17 874
Vattenfall	6 735	6 308
Ränta Nordea	228 930	116 985
Övrigt	11 760	441
Avsättning för bokslut och revision	25 000	25 000
Avgifter avseende januari 2008/2007	539 061	464 488
Summa	861 954	650 747

WM

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
Den löpande verksamheten			
Inbetalningar från kunder	1	7 624 624	7 832 202
Utbetalningar till leverantörer och anställda		-1 505 847	-2 065 309
Erhållen ränta mm		54 844	33 311
Erlagd ränta		-3 659 778	-3 721 759
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 513 843	2 078 445
Investeringsverksamheten			
Förvärv av maskiner och andra tekniska anläggningar	9	-33 906	-34 083
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-33 906	-34 083
Finansieringsverksamheten			
Ändring kortfristiga finansiella skulder		37 000	34 000
Amortering långfristiga lån		-1 887 011	-2 668 616
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 850 011	-2 634 616
Förändring av likvida medel		629 926	-590 254
Likvida medel vid årets början		2 206 905	2 797 159
Likvida medel vid årets slut		2 836 831	2 206 905

W

Brf Ekvecklaren
Org.nr. 716418-6210

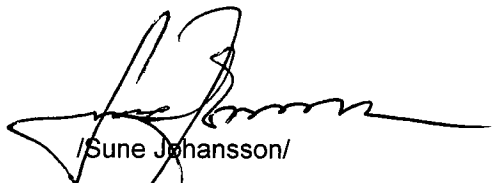
Noter, fortsättning

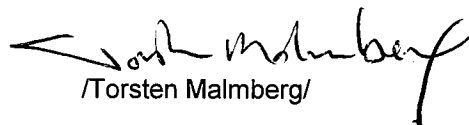
Not 14 Förändring av eget kapital	Inbetalda insatser	Yttre fond	Dispositions-fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 328 000	3 171 205	3 130 446	206 404
Disposition enligt stämmobeslut		198 000	8 404	-206 404
Årets resultat				-115 956
Belopp vid årets utgång	5 328 000	3 369 205	3 138 850	-115 956

Not 15 Styrelsens sammansättning

Män: 3
Kvinnor: 0

Huddinge den 12/4 2009

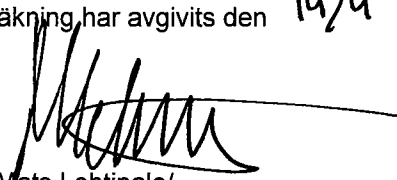

/Sune Johansson/


/Torsten Malmberg/


/Walter Cassebaum/

Vår revisionsberättelse beträffande ovan intagna balans- och resultaträkning har avgivits den 14/4 2009


/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 2008-01-01 -- 2008-12-31.

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.

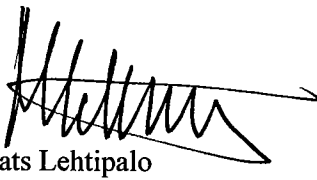
Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för 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 ersättningskyldig 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 14 april 2009


Per Olof Hedvåg
Auktoriserad revisor FAR SRS


Mats Lehtipalo
Godkänd revisor FAR SRS