

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN EKSTAVEN

Org nr 769608-9171

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen EKSTAVEN får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2007-05-01 - 2008-04-30.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

På ordinarie föreningsstämma 2007-08-30 valdes följande styrelse:

Ordinarie	Lars Olofsson	ordförande
	Helmut Hiller	sekreterare
	Anders Helgeström	ledamot
	Stefan Wallerman	ledamot
	Kajsa Ahlerup/Pelle Furenius	ledamot
Suppleanter	Robin Dohlk	
	Ingegerd Theorén	

På stämman valdes Kajsa Ahlerup till ordinarie ledamot och Pelle Furenius till styrelsesuppleant. Då Kajsa Ahlerup omedelbart efter stämman flyttade blev hon inte registrerad hos bolagsverket utan Pelle Furenius registrerades som ordinarie styrelseledamot.

Revisorer

Ordinarie	Lena Gimle
-----------	------------

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Ekstaven 17 bebyggdes 1965. På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 59 lägenheter, varav 8 lägenheter upplåtes med hyresrätt och 51 lägenheter upplåtes med bostadsrätt. Under året har en lägenhet ombildats till bostadsrätt. Till fastigheten hör också 3 st lokaler och 18 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

13 st. 1 rum och kök
14 st. 2 rum och kök
18 st. 3 rum och kök
13 st. 4 rum och kök
1 st. 6 rum och kök

Total bostadsyta: 4.400m² Total lokalyta: 540m²

Taxeringsvärden	2008-04-30	2007-04-30
Markvärde	20.172.000	18.231.000
Byggnadsvärde	<u>31.275.000</u>	<u>23.231.000</u>
TOTALT	Kronor 51.447.000	41.351.000

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 16 protokollförda sammanträden. Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Sörskogen Konsult AB och den tekniska förvaltningen har skötts av Valvet Förvaltning.

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Brandkontoret.

Reparationer under året

Löpande underhållskostnader har under året uppgått till totalt 403.629 (föregående år 808.602) kronor. Följande kostnadsposter kan utläsas, Reparation i tvättstugan, 16.711 kronor, Vattenskada, 386.145 kronor och reparationer av lås , 773 kronor.

Årsavgifter

I oktober 2007 höjdes avgifterna med 5 %.

Förslag till resultatbehandling

Till föreningsstämmans disposition står följande medel:
från föregående år balanserat resultat

-3.538.249 Kronor
-349.767 Kronor
-3.888.016 Kronor

Styrelsen föreslår att

Stadgeenlig avsättning till konto för yttre underhåll
i ny räkning balanseras

154.341 Kronor
-4.042.357 Kronor
-3.888.016 Kronor

RESULTATRÄKNINGAR	Not	2007-05-01 2008-04-30	2006-05-01 2007-04-30
Rörelsens intäkter mm			
Årsavgifter		1.971.717	1.864.031
Hysesintäkter bostäder		458.952	458.952
Hysesintäkter lokaler & garage		627.663	600.556
Övriga rörelseintäkter		<u>5.571</u>	<u>3.588</u>
Summa intäkter mm		3.063.903	2.927.127
Fastighetskostnader			
Reparationer och underhåll	2	-17.484	-111.644
Drift	3	-1.348.870	-1.792.103
Förvaltningskostnader	4	-444.482	-120.881
Personalkostnader	5	-75.180	-75.795
Fastighetsskatt		-113.270	-186.710
Avskrivningar	1, 7,8	<u>-428.617</u>	<u>-428.618</u>
Summa rörelsens kostnader		-2.427.903	-2.715.751
Rörelseresultat		636.000	211.376
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster		51.363	10.545
Räntekostnader och liknande poster		-1.018.573	-917.618
Övriga finansiella kostnader		<u>-4.177</u>	<u>-3.313</u>
		-971.387	-910.386
Resultat efter finansiella poster		-335.387	-699.010
Skatt som belastar årets resultat	6	<u>-14.380</u>	<u>-92.637</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>-349.767</u>	<u>-791.647</u>

BALANSRÄKNINGAR

	Not	2008-04-30	2007-04-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	58.675.701	59.080.780
Markanläggning	8	163.272	183.681
Maskiner och inventarier	9	9.389	12.518
		58.848.362	59.276.979
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar lägenhetsinnehavare, dörrar & lås		408.063	452.055
		408.063	452.055
Summa anläggningstillgångar		59.256.425	59.729.034
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		35.387	202.001
Övriga fordringar		83.198	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		62.560	30.407
		181.145	232.408
<i>Kassa och bank</i>		1.741.143	599.466
Summa omsättningstillgångar		1.922.288	831.874
SUMMA TILLGÅNGAR		61.178.713	60.560.908

BALANSRÄKNINGAR

	Not	2008-04-30	2007-04-30
SKULDER OCH EGET KAPITAL			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser	10	38.736.040	38.312.784
Upplåtelseavgifter	11	1.036.744	0
Yttre reparationsfond	12	<u>449.692</u>	<u>325.639</u>
Summa bundet eget kapital		40.222.476	38.638.423
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-3.538.249	-2.622.549
Årets resultat		<u>-349.767</u>	<u>-791.647</u>
Summa fritt eget kapital		-3.888.016	-3.414.196
Summa eget kapital		36.334.460	35.224.227
Långfristiga skulder	13		
Skulder till kreditinstitut		24.000.000	24.000.000
Summa långfristiga skulder		24.000.000	24.000.000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		92.132	302.644
Skatteskuld		260.690	657.742
Övriga skulder		53.161	23.130
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		438.270	353.165
Summa kortfristiga skulder		844.253	1.336.681
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		61.178.713	60.560.908
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar	14	36.000.000	36.000.000
Summa ställda säkerheter		36.000.000	36.000.000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med Årsredovisningslagen samt Bokföringsnämndens allmänna råd och anvisningar.

Följande värderingsprinciper har tillämpats i årsredovisningen:

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångarna redovisas till anskaffningskostnad med avdrag för planmässiga avskrivningar baserade på en bedömning av tillgångarnas ekonomiska livslängd.

Avskrivningar enligt plan har gjorts enligt följande:

Byggnader	1 %
Markanläggning	10 %
Maskiner och inventarier	20 %

Fordringar

Fordringar är redovisade till det belopp varmed de beräknas inflyta. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Not 2 Reparationer och underhåll

	2007/08	2006/07
Byggnaden	0	47.484
VA och sanitet	0	0
El	0	11.076
Lås	773	13.428
Lokaler	0	30.440
Tak	0	0
Markytor	0	0
Tvättstuga	16.711	9.216
Totala reparations kostnader	17.484	111.644

Not 3 Driftskostnader

	2007/08	2006/07
Teknisk förvaltning	109.546	272.702
Vattenskada	386.145	696.959
Uppvärmning	468.157	456.258
Vatten och avlopp	95.716	100.575
El	110.279	121.204
Renhållning	75.118	60.043
Fastighetsförsäkring	42.366	40.598
Kabel-TV	13.753	13.485
Hiss	16.913	17.155
Övriga fastighetsomkostnader	30.877	13.124
Totala driftkostnader	1.348.870	1.792.103

Not 4 Förvaltningskostnader

	2007/08	2006/07
Kameral förvaltning	84.805	87.166
Revisionsarvode	14.670	13.582
Konsultarvoden	2.892	14.132
Hysesförluster	332.794	0
Kostnad stämma städdag	3.413	540
Föreningsavgifter	4.091	4.091
Övriga förvaltningskostnader	1.817	1.370
Totala förvaltningskostnader	444.482	120.881

Not 5 Arvoden och andra ersättningar och sociala avgifter

	2007/08	2006/07
Arvoden och ersättningar uppgår till		
Styrelse	60.451	59.550
Totala löner och ersättningar	60.451	59.550
Sociala avgifter enligt lag och avtal	14.729	16.245
Totala löner, ersättningar, sociala avgifter	75.180	75.795

Not 6	Skatt som belastar årets resultat	2007/08	2006/07
	3 % av taxeringsvärdet	0	1.240.530
	Ränteintäkter och ej avdragsgilla kostnader	51.363	11.261
	Räntekostnader	0	-920.931
	Underskott från tidigare taxeringar	0	0
	Beskattningsunderlag	51.363	330.860
	Skatt 28 %	14.380	92.640
	Justering av skatt tidigare taxering	0	-3
	Total skatt	14.380	92.637

Not 7	Byggnader och mark	2008-04-30	2007-04-30
	Ingående anskaffningsvärde byggnad	40.507.884	40.507.884
	Förbättring under året , postboxar	0	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40.507.884	40.507.884
	Ingående avskrivningar enligt plan	-1.340.813	-935.734
	Årets avskrivning enligt plan	-405.079	-405.079
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1.745.892	-1.340.813
	Utgående planenligt restvärde byggnad	38.761.992	39.167.071
	Ingående anskaffningsvärde mark	19.913.709	19.913.709
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19.913.709	19.913.709
	Utgående planenligt restvärde byggnad & mark	58.675.701	59.080.780
	Taxeringsvärden	2008-04-30	2007-04-30
	Byggnad	31.275.000	23.231.000
	Mark	20.172.000	18.231.000
	Totala taxeringsvärden	51.447.000	41.351.000

Not 8	Markanläggning	2008-04-30	2007-04-30
	Ingående anskaffningsvärde markanläggning	204.090	204.090
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	204.090	204.090
	Ingående avskrivning enligt plan	20.409	0
	Årets avskrivning enligt plan	20.409	20.409
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	40.818	20.409
	Utgående planenligt restvärde markanläggning	163.272	183.681

Not 9 Maskiner och inventarier	2008-04-30	2007-04-30
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	15.648	15.648
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15.648	15.648
Ingående avskrivning enligt plan	3.130	0
Årets avskrivning enligt plan	<u>3.129</u>	<u>3.130</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	6.259	3.130
Utgående planenligt restvärde ,maskiner & inventarier	9.389	12.518

Not 10 Insatskapital

Hyresrätten nr. 36 har ombildats till bostadsrätt och åsatts en insats om 423.256 kronor enligt ekonomiskplan.

Not 11 Upplåtelseavgifter

Marknadsvärdet på under året sålda bostadsrätt nr. 36 översteg insatsen enligt ekonomiskplan och kostnader föreningen haft rörande försäljningen av lägenheten nr. 36 med totalt 1.036.744 kronor.

Not 12 Yttre reparationsfond	2008-04-30	2007-04-30
Ingående balans	325.639	201.586
Årets avsättning enligt stadgarna, bokförs efter stämman)	124.053	124.053
Bokfört värde yttre reparationsfond	449.692	325.639

Not 13	Skulder	2008-04-30	2007-04-30
	Skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen	24.000.000	24.000.000
	Skulder som förfaller mellan 1 och 5 år efter balansdagen	0	0
	Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen	0	0
Summa skulder		24.000.000	24.000.000

Lån	ränta	Omläggning av lån
8.000.000 kr	4,79 %	2010-06-23
8.000.000 kr	4,08 %	2009-06-25
1.000.000 kr	5,42 %	rörligt
3.000.000 kr	4,95 %	rörlig
<u>4.000.000 kr</u>	5,41 %	rörligt
24.000.000 kr		

Not 14	Skulder för vilka säkerheter ställts	2008-04-30	2007-04-30
	Skulder till kreditinstitut		
	Fastighetsinteckningar totalt 8 stycken	36.000.000	36.000.000
Summa skulder för vilka säkerheter ställts		36.000.000	36.000.000

Solna den 30 juni 2008



Lars Olofsson
Ordförande



Helmut Hiller



Pelle Furenius



Anders Helgeström



Ingegerd Theorén

Min revisionsberättelse har lämnats den 14 augusti 2008



Lena Gimle
Vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Brf Ekstaven
Org.nr. 769608-9171**

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Ekstaven för år 2007-05-01 -- 2008-04-30.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättande 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, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 14 augusti 2008



Lena Gimle
Auktoriserad revisor