

Årsredovisning för

Brf Ekoxen

769604-8953

Räkenskapsåret
2003-01-01 - 2003-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	2-4
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9-11
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ekoxen, organisationsnummer 769 604-8953 lämnar härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2003-01-01 - 2003-12-31.

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-10-24.

Detta är föreningens tredje 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 ett 4 stycken flerbostadshus med 3 - 4 våningar ovan mark med källare och delvis lokaler i bottenvåningen.

Byggnaden är ursprungligen uppförd år 1935 - 1937.

Fastigheten har totalrenoverats år 1992 med nya vatten och avloppsstammar och ny el.

Fastighetens totala yta är 3 544 kvm.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar.

Taxeringsvärdet på fastigheten för 2002 är 37 331 000 kr.

Avskrivningen på fastigheten motsvarar 0,25 % av anskaffningsvärdet.

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

Verksamhetsberättelse/viktiga händelser under året

Ordinarie föreningsstämma med föreningsmedlemmarna hölls 17 mars 2003. Eftersom årsredovisningen ej skickats ut i tid hölls en extra föreningsstämma med föreningsmedlemmarna 7 april 2003. Syftet var att behandla punkterna 8 t om 12 från den ordinarie stämman eftersom årsredovisningen inte skickats ut i tid.

Styrelsemöte 24 mars 2003 syftade till att utse ny ordförande, informationsansvarig samt ekonomiskt ansvarig. Vid mötet väljs:

Pelle Larsson ordförande, Åsa Lundborg informationsansvarig, Fanny Falkenmark ekonomiansvarig, Kenneth Jesmin styrelseledamot, Olle Andersson styrelseledamot, Hans Silverhag suppleant, Maud Roberts suppleant, Alexis Kahlmann suppleant.

Fanny Falkenmark meddelade styrelsen via e-mail (13 juni) om utträde ur styrelsen med omedelbar verkan p g av personliga skäl. Maud Roberts gick in (1 juli) som styrelseledamot efter Fanny Falkenmark. Olle Andersson begärde muntligen utträde ur styrelsen p g av avflyttning i december.

Följande styrelsemöten har hållits under 2003: 31 mars, 2 juni, 1 juli, 19 augusti, 15 september, 27 oktober, 17 november, 15 december samt under 2004: 19 januari, 9 februari, 16 februari, 23 mars, 4 april, 14 april, 20 april.

Följande inköp har gjorts: a, två tvättmaskiner samt en torktumlare till tvättstugan på 10.an. I samband med inköpen ändrades tvättiderna från 1 juni med 4 pass per dag: kl 6-10, 10-14, 14-18 samt 18-22. Anslag sattes upp på dörren till tvättstugan.

b, fyra stycken blomkrukor med placering på gårdsplanen utanför varje port, samt plantor och gräsfrö.

c, I samband med vår/höststädning inköp av räfsor, presenning etc.

d, Hyllor till föreningslokalen.

Under året har W&Ö fungerat som ekonomisk förvaltare. All administration och försäljning av lägenheter har överlåtits till W&Ö.

Skrivelse har skickats till Gatu- och fastighetskontoret angående ansökan om boendeparkering/parkeringsrutor. I svar framkom att boendeparkering kan ej ordnas i Nationalstadsparken och hänvisade till parkering under E18 samt att parkeringsrutor ej fick röras.

Diskussioner har förts angående sopkarusellerna eftersom de ofta krånglar vilket medför höga reparationskostnader samtidigt som det är svårt att få tag i reservdelar.

Byte av städbolag har gjorts under året: Städgladen från 15 december 2003. Under vintertid har städningen, av kostnadsskäl, dragits ned till 1 gång/vecka.

Hyresgäster - lokaler

-Peekaboo har under året fått en hyresreducering p g av en period med fukt i källaren. Fuktskadan ska åtgärdas under våren 2004.

-Face2face hyr in sig hos Peekaboo.

-PolyAmp hyr in sig i källaren till Peekaboos lokal från 1 augusti 2003.

-CoreMedia hyr från 1 april 2004. (Lokalen stod ledig 15/1-1/4).

-Salong Alexandra är uthyrd.

-Lokal uthyrd till R. Andersson.

-Medklippan avflyttade 31 december 2003. Lokalen står outhyrd.

-Lagerlokal i källaren (E. Gustafssons) avflyttade 31 december 2003. Lagerlokalen står outhyrd.

Restaurering av trappan på 6.an är klar, återstår endast målning.

I samband med vattenledningsarbete på Ekhagsvägen skedde en översvämning i garaget på 10.an varvid byggtorkfläkt sattes in. Inga fuktskador i fastigheten.

Anslag på dörren till grovsoprummen har satts upp: soprummen missbrukas. Frågan ska tas upp på föreningsstämman.

Akututryckningar har utförts av styrelsen vad gäller sopnedkast, grovsoprum och hissar.

Gräsklippning och snöskottning (samt sandning) har utförts, enligt schema, av styrelsen och anslag om halt väglag på gården sattes upp i samtliga portar.

Vårstädning skedde gemensamt med föreningsmedlemmarna och höststädningen utfördes av styrelsen.

Arvode och löner

Styrelseordförande, styrelseledamöter samt styrelsesuppleanter äger rätt att erhålla arvode för det arbete som utförts å bostadsrättsföreningens vägnar.

Arvode får utgå med högst 300 kr / tim.

Under år 2003 har 71 500 kr betalats ut i arvoden till styrelse/medlemmar och 21 306 kr i sociala avgifter.

Överlåtelser

Under året har 10 överlåtelser genomförts.

Föreningens lån

Låneinstitut	Ref.nr.	Ränta	Belopp
Föreningssparbanken	8327-9 715.412.804-0	3,10%	5 300 000 kr
Föreningssparbanken	327-101-0879247	4,16%	9 000 000 kr
Föreningssparbanken	327-101-0879262	5,61%	10 000 000 kr

Föreningen har under året amorterat 1 000 000 kr på ett lån i Föreningssparbanken.

Revisor

Christer Söderlind
Bäcklund & Partners Revision KB

Kungsholmsgatan 21
Box 12 711
112 94 Stockholm

Ekonomisk förvaltning

Winqvist & Österling AB har under räkenskapsåret skött den ekonomiska förvaltningen.

Disposition av bolagets vinst eller förlust

	<i>Belopp</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-364 020
årets resultat	-122 589
Totalt	-486 609
disponeras för	
balanseras i ny räkning	-486 609
Summa	-486 609

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Ändrade redovisningsprinciper

Från och med i år redovisas Yttre fonden som bundet eget kapital. Avsättningar till Yttre fond görs som en vinstdeposition och beslutas på stämman.

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.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2003-01-01- 2003-12-31</i>	<i>2002-01-01- 2002-12-31</i>
Avgifter och hyresintäkter	1	2 605 351	2 615 673
Övriga rörelseintäkter	2	59 513	53 841
		<u>2 664 864</u>	<u>2 669 514</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-1 344 811	-1 187 419
Administrativa kostnader	4	-209 247	-273 383
Avskrivningar enligt plan		-119 306	-67 801
Rörelseresultat		<u>991 500</u>	<u>1 140 911</u>
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		26 768	71 868
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 228 697	-1 453 087
Resultat efter finansiella poster		<u>-210 429</u>	<u>-240 308</u>
Avsättning yttre fond		87 840	-111 993
Resultat före skatt		<u>-122 589</u>	<u>-352 301</u>
Årets resultat		<u>-122 589</u>	<u>-352 301</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2003-12-31</i>	<i>2002-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	57 723 056	57 833 010
Inventarier, verktyg och installationer	6	84 183	-
		<u>57 807 239</u>	<u>57 833 010</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>57 807 239</u>	<u>57 833 010</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager, förnödenheter mm</i>			
Lager, olja		99 200	105 232
		<u>99 200</u>	<u>105 232</u>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hysesfordringar		-	804
Övriga fordringar		43 191	26 076
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		45 369	27 608
		<u>88 560</u>	<u>54 488</u>
Kassa och bank		543 830	1 776 085
Summa omsättningstillgångar		<u>731 590</u>	<u>1 935 805</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>58 538 829</u>	<u>59 768 815</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2003-12-31	2002-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
<i>Bundet eget kapital</i>	8		
Inbetalda insatser		33 058 923	33 058 923
Upplåtelseavgifter		980 396	980 396
		<u>34 039 319</u>	<u>34 039 319</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst förlust		-364 020	-11 720
Årets resultat		-122 589	-352 301
		<u>-486 609</u>	<u>-364 021</u>
Summa eget kapital		<u>33 552 710</u>	<u>33 675 298</u>
Avsättningar			
Övriga avsättningar		-	124 255
		<u>-</u>	<u>124 255</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		24 300 000	25 300 000
		<u>24 300 000</u>	<u>25 300 000</u>
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		36 756	-
Leverantörsskulder		76 195	293 760
Skatteskulder		132 634	29 646
Övriga skulder		39 116	4 806
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		401 418	341 050
		<u>686 119</u>	<u>669 262</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>58 538 829</u>	<u>59 768 815</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2003-12-31	2002-12-31
<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>

Noter

Not 1 Nettoomsättning per rörelsegren

Nettoomsättning per rörelsegren

	2003-01-01- 2003-12-31	2002-01-01- 2002-12-31
Ärsavgift	1 560 201	1 514 718
Hyra bostäder	503 545	542 732
Hyra lokal	505 546	512 213
Hyra garage	36 084	46 036
Öresutjämning	-25	-25
Summa	2 605 351	2 615 674

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2003-01-01- 2003-12-31	2002-01-01- 2002-12-31
Kabel Tv-avgift	21 861	23 069
Fastighetsskatt	37 451	19 919
Övrigt	201	10 853
Summa	59 513	53 841

Not 3 Driftskostnader

	2003-01-01- 2003-12-31	2002-01-01- 2002-12-31
El	89 055	56 884
Sopor renhållning	91 299	61 363
Vatten och avlopp	87 054	82 552
Städning	76 392	74 737
Fastighetsskötsel	75 807	79 438
Sotning	3 202	15 821
Reparation och underhåll fastighet	37 213	291 177
Fastighetsskatt	250 290	128 360
Eldningsolja	566 390	336 673
Företagsförsäkring	34 240	26 522
Kabel TV	11 445	18 144
Hissreparationer	16 502	10 960
Övrigt	5 922	4 788
Summa	1 344 811	1 187 419

Not 4

Administrativa kostnader

	2003-01-01- 2003-12-31	2002-01-01- 2002-12-31
Redovisningstjänster	101 091	90 577
Revisionsarvode	10 941	8 826
Konsultkostnader	-	96 562
Bankkostnader	2 474	1 248
Styrelsearvoden	71 500	53 850
Sociala kostnader	21 306	14 982
Övrigt	1 935	7 338
	209 247	273 383

Not 5 Byggnader och mark

	2003-12-31	2002-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	57 957 445	57 955 795
-Nyanskaffningar		1 650
	57 957 445	57 957 445
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-124 435	-56 634
-Årets avskrivning enligt plan	-109 954	-67 801
	-234 389	-124 435
Redovisat värde vid årets slut	57 723 056	57 833 010

Taxeringsvärde byggnader:	34 495 000	28 886 000
Taxeringsvärde mark	10 084 000	8 445 000
	44 579 000	37 331 000

<i>Ingående anskaffningsvärde</i>	57 957 445	57 955 795
Anskaffningsvärde byggnad		-
Lagfart och inteckningskostnader		1 650
	57 957 445	57 957 445

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2003-12-31	2002-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Nyanskaffningar	93 535	-
	93 535	-
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Årets avskrivning enligt plan	-9 352	-
	-9 352	-
Redovisat värde vid årets slut	84 183	-

Nyanskaffningar: 2 st tvättmaskiner W365 H, 70 150 kr
1 st torktumlare T3190, 23 385 kr

Not 7 Eget kapital

	2003-12-31	2002-12-31
Insatser	33 058 923	33 058 923
Upplåtelseavgifter	980 396	980 396
Balanserad vinst förlust	-11 720	-
Vinst/förlust föreg år	-352 301	-11 720
Årets resultat	-122 588	-352 300
Eget kapital vid årets utgång	33 552 710	33 675 299

Not 8 Yttre fond

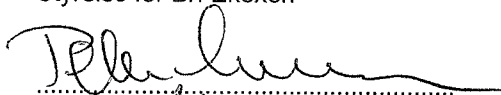
Styrelsen föreslår att ingen avsättning till yttre fond görs i år.

I år har föreningen utnyttjat 36 415 kr av tidigare års avsättning till Yttre fond(124 255 kr). Föreningen påbörjade förra året renoveringar av källartrapp och åtgärder mot fuktskador till en kostnad om totalt 227 334 kr, dessa åtgärder slutfördes i januari. Styrelsen anser att dessa kostnader skall täckas av återstående avsättning till Yttre fond(87 840 kr) och att således ingen avsättning till yttre fond görs i år.

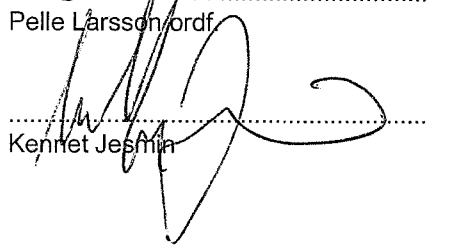
Underskrifter

Ort och datum
Stockholm den 26 april 2004

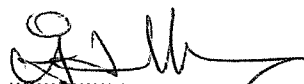
Styrelse för Brf Ekoxen



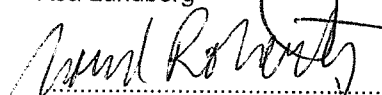
Pelle Larsson ordf.



Kennet Jesmin

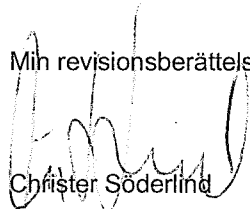


Åsa Lundborg



Maud Roberts

Min revisionsberättelse har avgivits den 3 maj 2004



Christer Söderlind

REVISIONSBERÄTTELSE

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

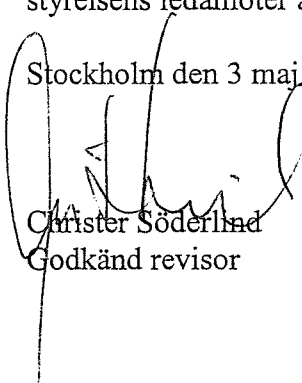
Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Ekoxen för år 2003-01-01—2003-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. 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 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 styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen/årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och behandlar förlusten enligt förslag i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 3 maj 2004



Christer Söderlund
Godkänd revisor