

Årsredovisning för

Brf Ekoxen

769604-8953

Räkenskapsåret

2004-01-01 - 2004-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	2-4
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-11
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ekoxen, organisationsnummer 769604-8953 lämnar härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2004-01-01 - 2004-12-31.

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-10-24.

Detta är föreningens fjärde verksamhetsår. Bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheterna Ekhagen 2, Ekhagen 3, Ekhagen 4 och Ekhagen 5 av Alecta 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 2004 är 43 542 000 kr.

År 2004 har ingen avskrivning gjorts på fastigheten.

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

Verksamhetsberättelse/viktiga händelser under året

Ordinarie föreningsstämma med föreningsmedlemmarna hölls 19 maj 2004 i Ekhagsstugan.

Styrelsen konstituerade sig vid styrelsemötet den 26 maj enligt följande:

ordinarie ledamöter: Pelle Larsson ordförande, Kenneth Jesmin vice ordförande, Marianne Storrank kassör, Åsa Lundborg informationsansvarig, Maud Roberts sekreterare samt suppleanter: Jonas Olsson, Hans Silverhag och Örjan Stenflo.

Följande styrelsemöten har hållits under 2004: 4 maj, 12 maj, 17 maj, (ordinarie föreningsstämma 19 maj), 26 maj, 23 juni, 19 augusti, 21 september, 11 oktober, 9 november, 7 december, samt under 2005: 17 januari, 21 februari, 7 april.

Informationsmöte för föreningsmedlemmarna om bergvärme hölls 17 augusti i Ekhagsstugan. En extra föreningsstämma angående installation av bergvärme hölls 24 augusti i Ekhagsstugan, då även protokoll fördes.

Höststädning skedde gemensamt med föreningsmedlemmarna lördagen den 9 oktober. Grovsoprummen tömdes och stängdes därefter för allmänt bruk.

Under året har vi vid ett flertal tillfällen haft stopp i våra sopkaruseller vilket medför kostsamma underhåll. Stoppen orsakas av att lösa föremål slängs i sopnedkast.

Två nyhetsbrev har skrivits under året: Nyhetsbrevet delades ut till samtliga föreningsmedlemmar och hyresgäster 11 augusti och 12 december.

Ett informationsblad om källarinbrott delades ut till samtliga boende den 19 augusti.

Åsa Lundborg avgick ur styrelsen 10 december på grund av avflyttning och Jonas Olsson gick in som ordinarie ledamot.

Bergvärme

Efter höstens extrastämma då vi röstade för installation tog styrelsen in fyra offerter från olika leverantörer. Styrelsen beslutade att ge Comfortbutiken i Sollentuna uppdraget. De har under vintern arbetat med installation som gick enligt plan. Anläggningen sattes i drift under vecka 10 2005. Borrningen orsakade omfattande skador på våra grönytor som kommer att återställas.

Lokaler

Vi har under det gångna året haft en rad byten av lokalhyresgäster och tyvärr stod två av våra lokaler tomma under perioder av året. Lokalerna står för en betydande del av föreningens intäkter så vakanserna påverkade årets resultat negativt. I dagsläget är samtliga lokaler uthyrda.

Vi har följande hyresgäster

Ekhagsvägen 4
-Face2Face hyr in sig hos Peekaboo
-Polyamp
-Nordic Trading
-Salong Alexandra
-R. Andersson
-Tomas Ehmgren

Ekhagsvägen 8 (Källarlokal)
-Rikard Kjellman

Fastighetsunderhåll

Avtalet med A2 fastighetsförvaltning sades upp. Styrelsen har skött byten av trasiga glödlampor, snöskottning av taket, sopnedkastan osv.

Hissen i 4an tittades över av Hissjouren Ekmans AB pga återkommande stopp. Efter översyn fungerar hissen. Låsen och dörrstängarna i portarna sågs över av Täbylås, samtidigt monterades bleck på alla källardörrar för att öka inbrottskyddet till källaren.

Stammarna i huset högtrycksspolades av Ragnsells.

Sand för sandning av gångvägarna har fyllts på i sandlådorna.

Fuktskada i 4an / 6an

I höstas upptäcktes en fuktskada i en lägenhet på Ekhagsvägen 6. Efter åtgärdande av denna lägenhet gjordes ytterligare fuktmätningar och ytterligare fem st. lägenheter hade fuktskador. Fuktskadorna är åtgärdade eller skall åtgärdas under våren av OCAB. En dålig fog i fasaden, samt stopp i ett stuprör var orsaken till inträngande fukt. Styrelsen har efter detta regelbundet rensat stuprören. Fogen skall åtgärdas.

Arvode och löner

Styrelseordförande, styrelseledamöter samt suppleanter äger rätt att erhålla arvode för det arbete som utförts å bostadsrättsföreningens vägnar. Under år 2004 har 33 333 kr utbetalats i arvoden till styrelsens medlemmar och 7 818 kr i sociala avgifter.

Överlåtelser

Under året har 5 överlåtelser genomförts.

Föreningens lån

Låneinstitut	Ref.nr.	Ränta	Belopp
AB Spintab	327-201-0267864	2,749%	5 300 000 kr
AB Spintab	327-101-0879247	4,16%	9 000 000 kr
AB Spintab	327-101-0879262	5,61%	10 000 000 kr

Revisor

Christer Söderlind
Bäcklund & Partners Revision KB

Ekonomisk förvaltning

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

Ekonomi

Resultat

Föreningens intäkter som nästan uteslutande utgörs av årsavgifter från föreningens medlemmar, samt hyresintäkter från lokaler och bostäder uppgick under året till 2 579 443 kr (2 664 864 kr), en minskning med 85 421 kr jämfört med föregående år. Orsaken är att vi under året har haft tomma lokaler och därmed 110 000 kr i uteblivna lokalhyresintäkter. Förvaltningskostnaderna, 1 445 386 kr (1 554 059 kr) har minskat med 108 673 kr jämfört med år 2003, beroende på minskade uppvärmningskostnader (olja). Resultat efter finansiella poster, 35 924 kr (-210 429 kr) är 246 353 bättre än år 2003. Främst förklaras detta av minskade räntekostnader 135 755 kr, samt uteblivna avskrivningar på byggnader, 110 000 kr.

Kassalikviditet

Kassalikviditeten som beskriver betalningsförmågan på kort sikt, utgörs av omsättningstillgångar exklusive varulager i relation till kortfristiga skulder. Den 31 december uppgår omsättningstillgångarna, exklusive varulager till 927 360 kr medan de kortfristiga skulderna uppgår till 953 482 kr. Kassalikviditeten blir därmed 0,97 vilket innebär att föreningens förmåga att klara de löpande utbetalningarna är tillfredsställande. Ett vanligt riktvärde för kassalikviditeten är 1.

Disposition av bolagets vinst eller förlust

	Belopp
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-486 609
årets resultat	12 855
Totalt	-473 754
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll	130 626
balanseras i ny räkning	-604 380
Summa	-473 754

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Ändrade redovisningsprinciper

Från och med år 2003 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>2004-01-01- 2004-12-31</i>	<i>2003-01-01- 2003-12-31</i>
Avgifter och hyresintäkter	1	2 523 066	2 605 351
Övriga rörelseintäkter	2	56 377	59 513
		<u>2 579 443</u>	<u>2 664 864</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-1 263 778	-1 344 811
Administrativa kostnader	4	-181 609	-209 247
Avskrivningar enligt plan		-9 352	-119 306
Rörelseresultat		<u>1 124 704</u>	<u>991 500</u>
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 142	26 768
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 092 922	-1 228 697
Resultat efter finansiella poster		<u>35 924</u>	<u>-210 429</u>
Avsättning yttre fond		-	87 840
Resultat före skatt		<u>35 924</u>	<u>-122 589</u>
Årets skattekostnad		-23 069	-
Årets resultat		<u>12 855</u>	<u>-122 589</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2004-12-31	2003-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	57 723 056	57 723 056
Inventarier, verktyg och installationer	6	74 831	84 183
		<u>57 797 887</u>	<u>57 807 239</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>57 797 887</u>	<u>57 807 239</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager, förnödenheter mm</i>			
Lager, olja		93 800	99 200
		<u>93 800</u>	<u>99 200</u>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hysesfordringar		9 307	-
Övriga fordringar		122 327	43 191
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		45 393	45 369
		<u>177 027</u>	<u>88 560</u>
Kassa och bank		<u>750 333</u>	<u>543 830</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 021 160</u>	<u>731 590</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>58 819 047</u>	<u>58 538 829</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2004-12-31	2003-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
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		-486 609	-364 020
Årets resultat		12 855	-122 589
		<u>-473 754</u>	<u>-486 609</u>
Summa eget kapital		<u>33 565 565</u>	<u>33 552 710</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		24 300 000	24 300 000
		<u>24 300 000</u>	<u>24 300 000</u>
Kortfristiga skulder			
Mottagna depositioner		67 047	36 756
Leverantörsskulder		138 012	76 195
Skatteskulder		261 886	132 634
Övriga skulder		28 490	39 116
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		458 047	401 418
		<u>953 482</u>	<u>686 119</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>58 819 047</u>	<u>58 538 829</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2004-12-31	2003-12-31
<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>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2004-01-01- 2004-12-31</i>	<i>2003-01-01- 2003-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	35 924	-210 429
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	9 352	119 306
	45 276	-91 123
Årets statliga skatt	-23 069	
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	22 207	-91 123
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av varulager	5 400	6 032
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-88 467	-71 074
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	267 363	53 859
Kassaflöde från den löpande verksamheten	206 503	-102 306
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-93 535
Betalning från yttre fond		-36 415
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-129 950
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder		-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-1 000 000
Årets kassaflöde	206 503	-1 232 256
Likvida medel vid årets början	543 830	1 776 085
Likvida medel vid årets slut	750 333	543 829

Noter

Not 1 Nettoomsättning per rörelsegren

Nettoomsättning per rörelsegren

	2004-01-01- 2004-12-31	2003-01-01- 2003-12-31
Årsavgift	1 550 649	1 560 201
Hyra bostäder	524 445	503 545
Hyra lokal	408 774	518 496
Hyra garage	39 202	23 133
Öresutjämning	-4	-24
Summa	2 523 066	2 605 351

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2004-01-01- 2004-12-31	2003-01-01- 2003-12-31
Kabel Tv-avgift	21 924	21 861
Fastighetsskatt	34 453	37 451
Övrigt	-	201
Summa	56 377	59 513

Not 3 Driftskostnader

	2004-01-01- 2004-12-31	2003-01-01- 2003-12-31
Ei	99 015	89 055
Sopor renhållning	59 927	91 299
Vatten och avlopp	88 887	87 054
Städning	54 520	76 392
Fastighetsskötsel	30 784	75 807
Sotning	1 499	3 202
Reparation och underhåll fastighet	116 827	37 213
Fastighetsskatt	240 420	250 290
Eldningsolja	488 659	566 390
Företagsförsäkring	40 372	34 240
Kabel TV	16 216	11 445
Hissreparationer	16 574	16 502
Övrigt	10 078	5 922
Summa	1 263 778	1 344 811

Not 4 Administrativa kostnader

	2004-01-01- 2004-12-31	2003-01-01- 2003-12-31
Redovisningstjänster	94 577	101 091
Revisionsarvode	12 437	10 941
Bankkostnader	4 485	2 474
Styrelsearvoden	33 333	71 500
Sociala kostnader	7 818	21 306
Övrigt	28 959	1 935
	181 609	209 247

Not 5 Byggnader och mark

	2004-12-31	2003-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	57 957 445	57 957 445
	<u>57 957 445</u>	<u>57 957 445</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-234 389	-124 435
-Årets avskrivning enligt plan	-	-109 954
	<u>-234 389</u>	<u>-234 389</u>
Redovisat värde vid årets slut	57 723 056	57 723 056

Taxeringsvärde byggnader:	25 114 000	34 495 000
Taxeringsvärde mark	18 428 000	10 084 000
	<u>43 542 000</u>	<u>44 579 000</u>

<i>Ingående anskaffningsvärde</i>	57 957 445	57 957 445
	<u>57 957 445</u>	<u>57 957 445</u>

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2004-12-31	2003-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	93 535	
-Nyanskaffningar		93 535
	<u>93 535</u>	<u>93 535</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-9 352	
-Årets avskrivning enligt plan	-9 352	-9 352
	<u>-18 704</u>	<u>-9 352</u>
Redovisat värde vid årets slut	74 831	84 183

Not 7 Eget kapital

	2004-12-31	2003-12-31
Insatser	33 058 923	33 058 923
Upplåtelseavgifter	980 396	980 396
Balanserad vinst förlust	-486 609	-11 720
Vinst / förlust föreg år		-352 301
Årets resultat	12 855	-122 588
Eget kapital vid årets utgång	33 565 565	33 552 710

Underskrifter

Ort och datum

Stockholm 18 april 2005

Styrelse för Brf Ekoxen



Per Åke Larsson ordf.



Marianne Storrånk



Kennet Jesmin

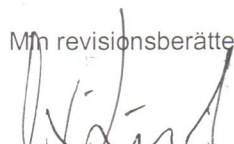


Maud Roberts



Jonas Olsson

Min revisionsberättelse har avgivits den 20 april 2005



Christer Söderlind
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

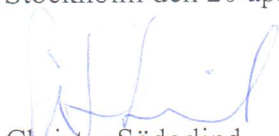
Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Ekoxen för år 2004-01-01—2004-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. 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 i rimlig grad 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 de upprättat årsredovisningen samt 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 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. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Stockholm den 20 april 2005



Christer Söderlind
Godkänd revisor