

# Årsredovisning 2004



**Brf Ekvecklaren**

# ÅRSREDOVISNING

för

## Bostadsrättsföreningen Ekvecklaren

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2004.

### Förvaltningsberättelse

Fastighet Ekvecklaren 14

### Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Lars Almedal	ordförande
Torsten Malmberg	kassör
Walter Cassebaum	sekreterare

Suppleanter har varit Sune Johansson, Peter Zahn och Birgitta Westling

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande föreningsstämma är Lars Almedal och Walter Cassebaum.

Suppleanter i tur att avgå är Sune Johansson, Birgitta Westling och Peter Zahn.

### Revisorer

Revisor har varit Per-Olof Hedvåg, från ADECO.

Revisorssuppleant har varit Mats Lehtipalo.

### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 april 2004.

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 18 protokollförda sammanträden, samt 4 ej protokollförda arbetsmöten.

Av föreningens 120 medlemslägenheter har under året 10 överlåtit.

Föreningen upplåter inga lägenheter, lokaler eller garage med hyresrätt.

Inga lägenheter upplåts för närvarande i andra hand.

Styrelsen har handlagt 71 pantsättningsärenden vid medlemmars belåning av bostadsrätt.

Bostadsrättsföreningen Ekvecklaren

### **Löner och arvoden**

Till styrelse har under årets utbetalats 96 500 kronor. Löner och arvoden till blockledare och lokalansvariga har utbetalats med 25 300 kronor.

Till externrnrevisor har utbetalats 21 188 kronor.

### **Förvaltning**

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

### **Fastigheten**

Färg och virke för utbyte av skadat virke har införskaffats så att den som har behov, kan hämta i blockförråden. 38 st. värmepumpar har bytts och ytterligare 35 st planeras bytas under 2005. Resterande 15 pumpar kommer bytas under 2006.

Ytbeläggningen på fotbollsplanen har förnyats. Asfaltering runt fotbollsplan för landbandy m.m. har genomförts. Gräsytan mellan block 2 och 3 har rustats upp av föreningens medlemmar genom eget arbete.

Snöröjning har under säsongen utförts i egen regi inne i området och av entreprenör på föreningens gator.

Fönster har målats under 2004, övriga kommer att målas under år 2005.

### **Ekonomi**

Fastigheten är taxerad till 72 715 000 kronor varav markvärde 27 000 000 kronor.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Brandkontoret.

Förslag till resultatdisposition

- årets resultat	-129 429
- årets förändring fond för yttre underhåll	<u>-198 000</u>
Avräknas dispositionsfonden	-327 429

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

<b>RESULTATRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2004</b>	<b>2003</b>
<b>Intäkter</b>			
<b>Nettoomsättning</b>	1	8 744 459	8 993 631
<b>Fastighetskostnader</b>			
Reparation och underhåll	2	-597 393	-402 809
Driftskostnader	3	-2 079 331	-1 745 843
Avskrivningar	4,5,6,7	-1 816 111	-1 725 380
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<u>-4 492 835</u>	<u>-3 874 032</u>
<b>Rörelseresultat</b>		4 251 624	5 119 599
Resultat från finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter		139 959	200 189
Räntekostnader		<u>-4 521 012</u>	<u>-4 801 917</u>
		-4 381 053	-4 601 728
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-129 429	517 871
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Avsättning yttre fond		<u>-</u>	<u>-198 000</u>
			-198 000
<b>Årets resultat</b>		<u><u>-129 429</u></u>	<u><u>319 871</u></u>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2004-12-31</b>	<b>2003-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b><u>Anläggningstillgångar</u></b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Maskiner och inventarier	4	135 987	169 983
Värmepumpar	5	1 867 686	793 891
Parkeringsplatser	6	181 415	217 697
Byggnader	7	53 993 600	55 638 600
Mark		35 802 000	35 802 000
		<u>91 980 688</u>	<u>92 622 171</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Insats SBC		5 000	5 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>91 985 688</u>	<u>92 627 171</u>
<b><u>Omsättningstillgångar</u></b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		37 576	1 519
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	115 381	135 339
		<u>152 957</u>	<u>136 858</u>
Kassa och bank	9	5 378 706	6 439 171
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		5 531 663	6 576 029
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>97 517 351</u></b>	<b><u>99 203 200</u></b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
	12		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		5 328 000	5 328 000
Fond för yttre underhåll		2 577 205	-
		<u>7 905 205</u>	<u>5 328 000</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Fond för yttre underhåll			2 577 205
Dispositionsfond		2 713 751	2 393 880
Årets resultat		- 129 429	319 871
		<u>2 584 322</u>	<u>5 290 956</u>
<b>Summa eget kapital</b>		10 489 527	10 618 956
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	84 542 805	86 220 032
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	1 645 000	1 613 000
Leverantörsskulder		108 452	47 109
Skatteskulder		-	87 962
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	731 567	616 141
		<u>2 485 019</u>	<u>2 364 212</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b><u>97 517 351</u></b>	<b><u>99 203 200</u></b>
<b>Ställda panter</b>			
Fastighetsinteckningar		71 161 000	71 161 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		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.

#### **Byte av redovisningsprincip**

Införandet av den nya anvisningen, BFNAR 2003:4, avseende redovisning av framtida fastighetsunderhåll, har inneburit ett byte av redovisningsprincip. Fond för yttre underhåll har tidigare redovisats som fritt eget kapital men skall enligt anvisningen redovisas under bundet eget kapital. Avsättning sker enligt stadgarna med 0,3 % av byggnadens anskaffningsvärde.

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

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

<b>Not 1 Nettoomsättning</b>	<b>2 004</b>	<b>2 003</b>
Årsavgifter	8 540 727	8 798 091
Bilplatser	109 700	102 514
Parkeringsplatser, nettointäkt	28 198	33 312
Vatten	57 639	49 513
Övrigt	8 195	10 201
<b>Summa</b>	<b>8 744 459</b>	<b>8 993 631</b>

<b>Not 2 Reparation och underhåll</b>	<b>2004</b>	<b>2003</b>
4335 Soprum	14 326	1 462
4342 Värmeanläggning	0	13 169
4352 Fasad	174 234	185 250
4353 Fönster	349 088	0
4361 Gården	25 189	170 005
4370 Garage och p-platser	13 766	4 629
4391 Skador	15 523	25 935
4397 Övrigt	5 267	2 359
<b>Summa</b>	<b>597 393</b>	<b>402 809</b>

<b>Not 3 Driftskostnader</b>	<b>2 004</b>	<b>2 003</b>
5062 Sophämtning	107 156	136 951
5064 Snöröjning	61 876	12 002
5110 Gården	296 436	6 658
5160 Städning och renhållning	1 106	618
5191 Fastighetsskatt	727 150	727 150
5192 Fastighetsförsäkringspremier	141 303	134 736
5300 Energikostnader	117 820	109 317
5380 Vatten	270 539	273 612
5420 Dataprogram och förbrukningsmaterial	5 508	14 556
5650 Traktorkostnader	7 309	0
6211 Telefon	5 978	3 464
6220 Kabel TV	73 453	48 632
6420 Revisionsarvoden	21 188	22 594
6490 Administration	21 410	20 202
6480 Avgift till organisation	7 600	6 850
6530 Redovisningstjänster	42 782	54 738
6550 Konsultarvoden	9 750	12 825
6570 Bankkostnader	3 604	2 100
7210 Styrelsearvoden	96 500	96 500
7220 Blockledararvode	11 000	12 000
7230 Löner övriga	14 300	14 300
7510 Lagstadgade sociala avgifter	35 563	36 038
<b>Summa</b>	<b>2 079 331</b>	<b>1 745 843</b>

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

**Noter, fortsättning**

<b>Not 4 Inventarier</b>	<b>2004-12-31</b>	<b>2003-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	364 587	364 587
Årets anskaffningar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>364 587</u>	<u>364 587</u>
Ingående avskrivningar	-194 604	-160 608
Årets avskrivningar	-33 996	-33 996
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-228 600</u>	<u>-194 604</u>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>135 987</b>	<b>169 983</b>
<b>Not 5 Värmepumpar</b>	<b>2004-12-31</b>	<b>2003-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	842 035	120 836
Årets anskaffningar	1 174 628	721 199
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>2 016 663</u>	<u>842 035</u>
Ingående avskrivningar	-48 144	-6 042
Årets avskrivningar	-100 833	-42 102
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-148 977</u>	<u>-48 144</u>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 867 686</b>	<b>793 891</b>
<b>Not 6 Parkeringsplatser</b>	<b>2004-12-31</b>	<b>2003-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	362 825	362 825
Årets anskaffningar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>362 825</u>	<u>362 825</u>
Ingående avskrivningar	-145 128	-108 846
Årets avskrivningar	-36 282	-36 282
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-181 410</u>	<u>-145 128</u>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>181 415</b>	<b>217 697</b>
<b>Not 7 Byggnad</b>	<b>2004-12-31</b>	<b>2003-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	66 490 000	66 490 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>66 490 000</u>	<u>66 490 000</u>
Ingående avskrivningar	-10 851 400	-9 238 400
Årets avskrivningar	-1 645 000	-1 613 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-12 496 400</u>	<u>-10 851 400</u>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>53 993 600</b>	<b>55 638 600</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Byggnad	45 715 000	45 715 000
Mark	27 000 000	27 000 000
<b>Summa taxeringsvärden</b>	<b><u>72 715 000</u></b>	<b><u>72 715 000</u></b>

**Noter, fortsättning**

<b>Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2004-12-31</b>	<b>2003-12-31</b>
Dun & Bradstreet, avtal 2005	1 756	2 021
Brandkontoret, tom 2005-05-31	60 352	56 810
Sv Kabel TV, kv 1 2005	23 346	12 334
XOR serviceavtal 2005	1 747	1 747
Real serviceavtal 2005	2 184	2 073
Parkeringsintäkter december 2005	1 710	745
Ränteintäkter JP Bank	24 286	59 609
<b>Summa</b>	<b>115 381</b>	<b>135 339</b>

**Not 9 Kassa och bank**

Handkassa	5 000	5 000
Postgiro	1 228 489	947 278
Checkkonto Handelsbanken	272 742	625 772
JP Bank	3 872 475	4 861 121
<b>Summa</b>	<b>5 378 706</b>	<b>6 439 171</b>

**Not 10 Skulder till kreditinstitut**

<b>Långgivare</b>	<b>Belopp</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Bunden till</b>	<b>Amorteras</b>
		<b>%</b>		
Stadshypotek	30 772 500	5,98	2008-02-28	Ja
Stadshypotek	16 358 750	4,5	2005-03-30	Nej
Stadshypotek	12 983 750	5,23	2006-03-30	Ja
SBAB	10 170 792	4,44	2005-11-15	Ja
SBAB	15 902 013	4,66	2006-12-15	Ja

Avgår kortfristig del -1 645 000

**Summa Långfristiga skulder 84 542 805**

**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2004-12-31</b>	<b>2003-12-31</b>
Stockholm Vatten	41 898	25 587
Telge Energi	8 707	9 191
Vattenfall	5 880	7 825
Arvidson & Olofsson AB	8 560	9 813
Pettessons Maskinservice AB	31 958	0
OK	0	176
SRV	414	206
ahlsell	0	450
Huddinge Fisk	4 380	0
Handkassaredovisning	0	4 543
Avsättning för bokslut och revision	25 000	25 000
Avgifter avseende januari 2005	604 770	533 350
<b>Summa</b>	<b>731 567</b>	<b>616 141</b>



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

**Noter, fortsättning**

<b>Not 12 Förändring av eget kapital</b>	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Yttre fond</b>	<b>Dispositions-fond</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	5 328 000	2 577 205	2 393 880	319 871
Disposition enligt stämmobeslut			319 871	-319 871
Årets resultat				-129 429
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>5 328 000</b>	<b>2 577 205</b>	<b>2 713 751</b>	<b>-129 429</b>

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

**Not 13 Styrelsens sammansättning**

Män: 3  
Kvinnor: 0

Huddinge

/Lars Almedal/

/Torsten Malmberg/

/Walter Cassebaum/

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

/Per Olof Hedvåg/  
Auktoriserad revisor

/Mats Lehtipalo/  
Godkänd revisor

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2004-01-01- 2004-12-31</b>	<b>2003-01-01- 2003-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Inbetalningar från kunder	8 744 459	9 100 170
Utbetalningar till leverantörer och anställda	-2 604 016	-2 160 088
Avsättning till yttre reparationsfond	0	-198 000
Erhållen ränta	139 959	200 189
Erlagd ränta	-4 521 012	-4 801 917
Skattefordran		
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 759 390</b>	<b>2 140 354</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av maskiner och andra tekniska anläggningar	<u>-1 174 628</u>	<u>-721 199</u>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 174 628</b>	<b>-721 199</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av långfristiga lån	<u>-1 645 227</u>	<u>-1 613 724</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 645 227</b>	<b>-1 613 724</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>-1 060 465</b>	<b>-194 569</b>
Likvida medel vid årets slut	5 378 706	6 439 171
Likvida medel vid årets början	<u>6 439 171</u>	<u>6 633 740</u>
	<b>1 060 465</b>	<b>194 569</b>

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Ekvecklaren för år 2004-01-01 till 2004-12-31.


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

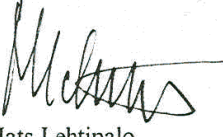
Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan 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 lagen om ekonomiska föreningar, 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 därmed 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 8 april 2005.

  
Per Olof Hedvåg  
Auktoriserad revisor FAR

  
Mats Lehtipalo  
Godkänd revisor SRS

		Budget 2005	Budget 2004
	<b>INTÄKTER</b>		
3010	Årsavgifter	8 540 000	8 540 000
3024	Bilplatser	110 000	110 000
3025	Parkeringsplatser	40 000	40 000
3110	Vattenintäkter	45 000	45 000
3950	Div. intäkter	5 000	5 000
<b>SUMMA INTÄKTER</b>		<b>8 740 000</b>	<b>8 740 000</b>
	<b>KOSTNADER</b>		
<b>Rep &amp; underhåll</b>			
4332	Värmeanläggning	10 000	10 000
4335	Soprum	10 000	10 000
4352	Fasad	100 000	100 000
4353	Fönster	350 000	80 000
4361	Gården	100 000	100 000
4370	Garage	5 000	5 000
4372	P-platser	0	0
4391	Skador	0	0
4397	Övrigt	30 000	30 000
<b>SUMMA REP. &amp; UNDERHÅLL</b>		<b>605 000</b>	<b>335 000</b>
<b>DRIFTKOSTNADER</b>			
5062	Sophämtning	140 000	140 000
5064	Snöröjning	60 000	30 000
5132	Sotning	60 000	0
5191	Fastighetsskatt	840 000	800 000
5192	Försäkring	140 000	140 000
5300	El	120 000	120 000
5380	Vatten	275 000	275 000
5460	Förbrukningsmat.	5 000	5 000
6211	Tele	7 000	7 000
6220	Kabel TV	75 000	75 000
6420	Extern revisor	20 000	20 000
6480	Avgift till org. SBC	7 000	7 000
6490	Administration	20 000	20 000
6491	Jubileumsfest	25 000	0
6492	Korttidsinvent.	0	0
6493	Datadrift	5 000	5 000
6550	Konsultarvode	40 000	55 000
7230	Löner	22 000	15 000
7220	Blockledararvode	12 000	12 000
7510	Arbetsg. avg.	50 000	45 000
7210	Styrelsearvode	99 000	99 000
<b>SUMMA DRIFTKOSTNADER</b>		<b>2 022 000</b>	<b>1 870 000</b>
<b>SUMMA UNDERH. &amp; DRIFTK.</b>		<b>2 627 000</b>	<b>2 205 000</b>
<b>RES. FÖRE AVSKRIVN.</b>		<b>6 113 000</b>	<b>6 535 000</b>

<b>AVSKRIVNINGAR</b>			
7831	V-pump	110 000	37 000
7824	Parkeringsplatser	36 000	36 000
7830	Maskiner och inventarier	34 000	34 000
7820	Byggnad	1 679 000	1 645 000
<b>SUMMA AVSKRIVNINGAR</b>		<b>1 859 000</b>	<b>1 752 000</b>
<b>RES. EFTER AVSKRIVN</b>		<b>4 254 000</b>	<b>4 783 000</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER</b>			
8300	Ränteintäkter	107 000	144 000
<b>SUMMA FIN. INTÄKTER</b>		<b>107 000</b>	<b>144 000</b>
<b>FINANSIELLA KOSTNADER</b>			
8410	Låneräntor	4 087 000	4 500 000
8419	Övr. räntekostn.	0	0
<b>SUMMA FIN. KOSTNADER</b>		<b>4 087 000</b>	<b>4 500 000</b>
<b>RESULTAT EFTER FIN. I/K</b>		<b>274 000</b>	<b>427 000</b>
<b>EXTRAORD INT/KOSTN.</b>			
<b>RESULTAT FÖRE FONDDISP.</b>		<b>274 000</b>	<b>427 000</b>
<b>FONDISPOSITIONER</b>			
8870	Avsättning till yttre fond	198 000	198 000
<b>SUMMA FONDDISP.</b>		<b>198 000</b>	<b>198 000</b>
<b>PREL. RESULTAT</b>		<b>76 000</b>	<b>229 000</b>