



HSB: s Brf Sjötungan i Tyresö

Org no:712400-1467

Årsredovisning För räkenskapsåret

2004





Årsredovisning

Styrelsen för HSB:s Brf Sjötingan i Tyresö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2003.

Förvaltningsberättelse

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma bestått av:

Ordinarie	Robert Frick	Ordf.
	Bengt Rapp	V.ordf.
	Ann-Christine Wisén	Sek.
	Benny Strand	Bygg
	Rolf Stohr	Info
	Mats Pjons	
	Pether Johnsson	Mark
	Stefan Bengtsson	Webb
	Gun Hallgren	Gym

Suppleanter	Maria Neiglick
	Ingela Livchitz
	Marie-Louise Sandqvist

AV HSB tillsatta	Peter Gottling med personlig ersättare Christina Gauffin
------------------	--

Revisorer

Ordinarie	Karin Skeppström
Suppleant	Alfonso Morales

Valberedning

Lars Andersson	Sammanställande
Åke Berg	
Ewa Forsberg	
Sanna Havlind	

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Patent- och Registreringsverket 1992-10-12.

**Fastighet och lägenhetsfördelning**

Föreningens fastighet, Bollmora 2:388, 399, 400 och 401 bebyggdes 1966 och är belägen i Tyresö kommun.

På fastigheten finns 24 st bostadshus innehållande 604 lägenheter och 91 lokaler, varav 3 lägenheter och 91 lokaler är hyresrätter.

Dessutom finns 268 garage och 286 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

1	st 1 rum och kök	
172	st 2 rum och kök	
38	st 3 rum och kök	
382	st 4 rum och kök	
11	st 5 rum och kök	Total bostadsyta: 55.170 kvm Total lokalyta: 2.951 kvm

Renoveringar

Föreningen har under året färdigställt renovering av trapphus.

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har ca.. 10 % av bostadsrätterna överlåtit. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen hade vid årets slut 734 medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden samt 12 arbetsmöten.

Den ekonomiska förvaltningen har under del av året handhåfts av Eucuro Ekonomiförvaltning.

Fastighetsskötseln har utförts av ISS Eucuro del av året.

Under året har:

Fastighetsskötseln övertagits av FSS.

Ekonomiförvaltning övertagits av HSB.

Städning övertagits av Städpolen.

Markunderhåll övertagits av SMS.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i HSB försäkring.

**Förslag till resultatdisposition**

Dispfond/balanserat resultat	1 053 639
Årets resultat	267 347
	1 320 986

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond	- 7 331 735
Överföring till fond	3 000 000
Dispfond/balanserat resultat	5 652 721
	1 320 986

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar samt kassaflödesanalys.

Verksamhet under året

År 2004 har varit intensivt, mycket arbete med planering och information som resulterat i en serie informationsträffar och andra informationsaktiviteter.

Renoveringen av trapphus och hissar färdigställdes enligt tidplan under året. Underlag för fasader och balkonger är nu i sin slutfas, kommer att sändas ut som förfrågningsunderlag, för pris och genomförandetider, när svaren kommit in så kommer kallelse till extrastäma för beslut om utförandet.

Stämmobeslutet om nytt gym projekterades med planerat färdigställande i april

Underlag för att bygga de av stämma beslutande fristående tvättstugor och ungdomslägenheter blev klart för start, bedöms vara avslutade under första halvåret 2005.

Årsavgifter

Styrelsen har inga planer att ändra årsavgiften under 2005.

Övrigt

Enligt stadgar debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet.

Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med kronor 50 vid sen betalning.



Resultaträkning		2004-12-31	2003-12-31
Nettoomsättning	Not 1	35 360 328	34 307 289
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	Not 2	-19 125 703	-22 998 305
Planerat underhåll		-7 331 735	-2 308 877
Fastighetsskatt		-1 441 657	-1 482 180
Avskrivningar		-2 837 269	-2 896 901
Summa fastighetskostnader		-30 736 364	-29 686 263
Rörelseresultat		4 623 965	4 621 026
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 3	602 038	1 032 765
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 4	-4 958 656	-4 815 219
Summa finansiella poster		-4 356 618	-3 782 454
Resultat efter finansiella kostnader		267 347	838 572
Årets resultat		267 347	838 572



Balansräkning		2004-12-31	2003-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och Mark	Not 5	107 584 272	101 517 709
Inventarier	Not 6	44 728	0
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 7	614 370	0
Summa materiella anläggningstillgångar		108 243 370	101 517 709
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	900	900
Summa finansiella anläggningstillgångar		900	900
Summa anläggningstillgångar		108 244 270	101 518 609
Omsättningstillgångar			
Bostadsrätter	Not 9	13 400	13 400
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		138 437	42 887
Övriga fordringar	Not 10	94 027	51 765
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	858 052	268 505
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 344 359	0
Summa kortfristiga fordringar		3 434 875	363 157
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	20 000 810	20 000 810
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		3 780 672	4 506 613
Summa kassa och bank		3 780 672	4 506 613
Summa omsättningstillgångar		27 229 757	24 883 980
Summa tillgångar		135 474 027	126 402 589



Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 13

Bundet eget kapital

Insatser	6 161 000	6 161 000
Upplåtelseavgifter	208 400	208 400
Fond för yttre underhåll	13 612 091	13 612 091
Summa Bundet eget kapital	19 981 491	19 981 491

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 053 639	215 067
Årets resultat	267 347	838 572
Summa fritt eget kapital	1 320 986	1 053 639

Summa eget kapital	21 302 477	21 035 130
---------------------------	-------------------	-------------------

Skulder

Fond för inre underhåll		1 968 306	1 931 709
Skulder till kreditinstitut	Not 14	101 284 430	96 116 470
Leverantörsskulder		6 664 921	4 047 818
Övriga skulder	Not 15	185 000	269 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	4 068 894	3 001 962
Summa skulder		114 171 551	105 367 459

Summa eget kapital och skulder	135 474 027	126 402 589
---------------------------------------	--------------------	--------------------

Poster inom linjen

Ställda panter för skulder till kreditinstitut			
Fastighetsinteckningar		123 334 100	124 360 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga



Kassaflödesanalys	2004-12-31	2003-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	267 347	838 572
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 837 269	2 896 901
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 104 616	3 735 473
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet		
Ökning (-) / Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-727 359	678 077
Ökning (+) / Minskning (-) av kortfristiga skulder	3 636 132	-2 355 778
Kassaflöde från den löpande verksamheten	6 013 389	2 057 772
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheter	-9 507 021	0
Investeringar i maskiner/inventarier	-55 910	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-9 562 931	0
Finansieringsverksamheten		
Ökning(+) / Minskning (-) av långfristiga skulder	5 167 960	-2 549 556
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	5 167 960	-2 549 556
Årets kassaflöde	1 618 418	-491 784
Likvida medel vid årets början	4 506 613	4 998 397
Likvida medel vid årets slut	6 125 031	4 506 613



Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Föreningens fond för yttre underhåll har omklassificerats från Fritt eget kapital till Bundet eget kapital.

Då föreningen bytt förvaltare under året och därmed också kontoplan gör detta att jämförelsesiffrorna inte blir helt jämförbara mellan åren.

Avskrivning på byggnader

Avskrivning sker enligt en 67-årig rak plan och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning mellan 10-30 år.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med en avskrivningstid baserat på inventariernas livslängd

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan eller fastställd budget. Minimiavsättning regleras i stadgarna.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas med utgångspunkt från en schablonintäkt om 3 procent av taxeringsvärdet på föreningens fastigheter med tillägg/avdrag för finansiella poster (samt eventuell tomträtt).

Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 28 procent. Föreningens skattemässiga underskott uppgick vid årets slut till 87.791.968 kr, en minskning med 4.201.988 kr jämfört med föregående år.

Föreningen har valt att i redovisningen av underskottsavdrag frångå BFN AR 2001:1, något som dock inte inverkar negativt på lagens krav på en rättvisande bild.

Förmögenhetsvärde

Föreningens gemensamma förmögenhetsvärde fördelas efter bostadsrättens fördelningstal. Detta värde tas upp i respektive medlems deklARATION.



Noter

2004-12-31

2003-12-31

Föreningen har ingen anställd personal

	Innevarande år	Föregående år
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsen		
Arvode förtroendevalda	393 001	390 400
Sociala kostnader	134 832	125 475
Summa	527 833	515 875
Revisorer		
Föreningsvald	39 300	0
Summa arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader	567 133	515 875

Not 1 Nettoomsättning

Årsavgifter	33 266 661	32 291 604
Hyrer	2 746 681	2 970 582
Övriga intäkter	198 833	508 291
Brutto	36 212 175	35 770 477
Avgifts- och hyresbortfall	-548 361	-1 157 316
Hysesförluster	0	-2 400
Avsatt till inre fond	-303 486	-303 472
Nettoomsättning	35 360 328	34 307 289

Not 2 Drift

Personalkostnader	595 364	515 875
Fastighetskötsel och städ	2 006 203	620 471
Reparationer	2 235 012	6 399 854
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	1 527 711	1 427 935
Uppvärmning	5 183 817	4 427 387
Vatten	1 501 285	1 829 131
Sophämtning	1 073 127	1 038 802
Fastighetsförsäkring	304 189	281 122
Kabel-TV	301 369	413 745
Övriga avgifter	416 746	352 086
Förvaltningsarvoden	3 018 090	4 151 388
Övrig drift	962 789	1 540 509
Summa drift och löpande underhåll	19 125 703	22 998 305

**Noter****2004-12-31****2003-12-31****Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

Allkonto	1 801	0
Ränteintäkter fasträntekonto	315 688	571 271
Övriga ränteintäkter	284 549	461 494
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	602 038	1 032 765

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader till kreditinstitut	4 905 629	4 814 108
Räntekostnader övriga	133 950	1 111
Erhållna räntebidrag	-80 923	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	4 958 656	4 815 219

Not 5 Byggnader och Mark**Byggnader**

	Anskaffningsvärde	Årets avskrivning	Avskrivningsprocent	Akkumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Byggnad	116 877 339	1 753 160	1,50%	-22 051 275	94 826 064
Takomläggning	8 062 000	28 615	0,35%	-8 062 000	0
Soprum	5 192 194	259 610	5,00%	-4 153 140	1 039 054
Värmeanläggning	860 568	43 028	5,00%	-688 112	172 456
Miljöhus	3 790 000	379 000	10,00%	-3 032 000	758 000
Ungdomslägenheter	590 033	59 003	10,00%	-295 015	295 018
Hissar	217 469	14 498	6,67%	-14 498	202 971
Trappus	8 675 182	289 173	3,33%	-289 173	8 386 009
Antennanläggning	712 000	0	0,00%	-712 000	0
	144 976 785	2 826 087		-39 297 213	105 679 572

	Anskaffningsvärde	Årets avskrivning	Avskrivningsprocent	Akkumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Mark	1 904 700				1 904 700
	1 904 700				1 904 700

Taxeringsvärde

	2004-12-31	2003-12-31
Byggnader	184 600 000	204 544 000
Mark	96 399 000	77 174 000
	280 999 000	281 718 000

**Noter****2004-12-31****2003-12-31****Not 6 Inventarier**

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Printer	14 250	2 850		-2 850	11 400
Trädgårdsmöbler	41 660	8 332		-8 332	33 328
Övriga inventarier	106 874	0		-106 874	0
	162 784	11 182		-118 056	44 728

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott

Fasader				72 971	0
Balkonger				89 258	0
Ungdomsbostäder				201 537	0
Tvättstuga				250 604	0
Summa pågående arbeten				614 370	0

Not 8 Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i HSB Stockholm				500	500
Andelar i Fonus				200	200
Andelar i OK				200	200
Summa finansiella anläggningstillgångar				900	900

Not 9 Bostadsrätter

Lägenhet nr 258				6 700	6 700
Lägenhet nr 241				6 700	6 700
Summa bostadsrätter				13 400	13 400

Not 10 Övriga fordringar

Skattekonto				19 312	17 573
Skattefordringar				74 715	34 192
Summa övriga fordringar				94 027	51 765

**Noter****2004-12-31****2003-12-31****Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Upplupet räntebidrag	5 981	
Upplupen ränta fasträntekonto	91 429	
Bastuavgifter	16 000	
Vatten	144 206	
Sophämtning	57 767	
Företagsförsäkring	6 330	
Fastighetsförsäkring	177 329	
Ekonomiförvaltning	53 068	
Fastighetskötsel byggnad	94 642	
Kabel TV	98 534	
Bredband	5 310	
Städning	2 880	
Bevakningskostnad	104 576	
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	858 052	

Not 12 Kortfristiga placeringar

FSB Kreditspax	2 000 000	2 000 000
FSB Fasträntekonton	18 000 000	18 000 000
Medlemskonto OK samt Fonus	810	810
Summa kortfristiga placeringar	20 000 810	20 000 810

Not 13 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans					
2004-01-01	6 161 000	208 400	13 612 091	215 067	838 572
Disposition enl. stämmobeslut				838 572	-838 572
Årets resultat					267 347
Utgående balans					
2004-12-31	6 161 000	208 400	13 612 091	1 053 639	267 347

**Noter****2004-12-31****2003-12-31****Not 14 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Räntesats	Ränteändring	Belopp
Spintab	4,24%	2007-02-15	6 435 000
Stadshypotek	4,98%	2005-12-30	21 352 250
Stadshypotek	4,62%	2005-12-31	2 073 792
Stadshypotek	4,37%	2004-12-30	10 897 920
Stadshypotek	5,07%	2006-12-30	11 202 750
Stadshypotek	4,62%	2005-12-30	1 496 156
Stadshypotek	4,37%	2006-12-30	6 781 996
Stadshypotek	5,01%	2008-12-30	5 315 240
Stadshypotek	5,07%	2006-12-30	8 426 000
Stadshypotek	5,21%	2008-12-30	16 373 250
Stadshypotek	4,62%	2005-12-30	2 225 664
Stadshypotek	4,62%	2005-12-30	4 634 688
Stadshypotek	4,62%	2005-12-30	4 069 724
Summa skulder till kreditinstitut			101 284 430

Med nuvarande amorteringstakt blir amorteringen ca 1 200 600 kr per år de kommande fem åren.

Not 15 Övriga skulder

Depositioner	185 000	270700
Övriga skulder	0	-1 200
Summa övriga skulder	185 000	269 500

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förskottsbetalda avgifter och hyror	2 769 928
Förskottsbetalning tvångsavskiljning mark	200 000
Grovsopor	28 818
Sophämtning källsortering	9 815
Skadegörelse	1 283
El	457 904
Revision	13 500
Fasadrenovering	22 917
Fjärrvärme	564 729
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 068 894



Tyresö 2005-04-25

.....
Robert Frick

.....
Stefan Bengtsson

.....
Peter Gottling

.....
Gun Hallgren

.....
Peter Jonsson

.....
Mats Pjons

.....
Bengt Rapp

.....
Rolf Stohr

.....
Benny Strand

.....
Ann-Christin Wisén

Vår revisionsberättelse har 2005- avgivits beträffande denna årsredovisning

.....
Av föreningen vald revisor

.....
Av BoRevision AB
förordnad revisor