



HSB: s Brf Sjötungan i Tyresö

Org no:712400-1467

Årsredovisning För räkenskapsåret

2003





Årsredovisning

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

Förvaltningsberättelse

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2003-06-03 bestått av:

Ordinarie	Robert Frick Sven Sjögren Benny Strand Bengt Rapp Rolf Stohr Pether Johnsson Mats Pjons Ann-Christine Wisén Stefan Bengtsson	Ordf.
Suppleanter	Maria Neiglick Gun Hallgren Kjell Signell	
AV HSB tillsatta	Peter Gottling med personlig ersättare Christina Gauffin	

Revisorer

Ordinarie Karin Skeppström

Suppleant Per Gustavsson

Valberedning

Lars Andersson
Åke Berg
Ewa Forsberg

Sammanställande

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 hissar.

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 59st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 9st andrahandsuthyrningar. 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 723 medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden samt 12 arbetsmöten.

Den ekonomiska förvaltningen har handhåfts av Ecuero Ekonomiförvaltning.

Fastighetsskötseln har utförts av ISS Ecuero.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	215 067
årets vinst	838 572
	1 053 639

disponeras så att

i ny räkning överföres	1 053 639
------------------------	-----------

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

Verksamhet under kommande år

År 2003 har varit intensivt inför renovering av fasader, balkonger och trapphus. Mycket arbete med planering och information som resulterat i en serie informationsträffar och andra informationsaktiviteter. Det idag synliga resultatet är renovering av hissar som startats och slutförts under 2003 samt de två trapphus som renoverades för att få vägledning i det fortsatta arbetet. Underlag för upphandling av renovering av resterande trapphus har sänts ut till entreprenörer för upphandling, arbetet startar Q1:-04. Nu pågår framtagning av underlag för fasader och balkonger. Det arbete som återstår är att färdigställa underlag för upphandling. Underlag för att bygga de av föregående stämman beslutande fristående tvättstugor väntar nu på bygglov. När bygglov erhållits så startar upphandling.

Årsavgifter

Föreningen har inte på många år höjt avgiften utan genomförde en sänkning med 4 % i samband med införandet av bredband. Inför de kommande periodiska underhållet har styrelsen beslutat att höja avgiften. Höjning genomförs i två steg 1 oktober, 2003 med 2 % samt 1 april, 2004 med 2 %.

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	Not	2003-01-01 -2003-12-31	2002-01-01 -2002-12-31
Föreningens intäkter	1	34 610 761	33 852 363
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-8 640 138	-7 976 196
Driftskostnader	3	-16 852 073	-16 238 534
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-751 677	-1 062 000
Personalkostnader	5	-545 474	-538 182
Avskrivningar	6	-2 896 901	-2 932 525
Resultat före finansiella poster		4 924 498	5 104 926
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	1 032 765	999 585
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-4 815 219	-5 758 642
Resultat efter finansiella poster		1 142 044	345 869
Bokslutsdispositioner			
Avsättning till inre reparationsfond		-303 472	-303 471
Resultat före skatt		838 572	42 398
Årets resultat		838 572	42 398



Balansräkning	Not	2003-12-31	2002-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	9	99 613 009	102 509 910
Mark		1 904 700	1 904 700
		101 517 709	104 414 610
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Värdepapper	11	900	900
Summa anläggningstillgångar		101 518 609	104 415 510
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		39 027	33 417
Kundfordringar		3 860	0
Övriga fordringar	12	51 765	527 922
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	268 505	455 895
Kortfristiga placeringar		20 000 810	20 024 810
Avräkningskonto tidigare förvaltare		0	4 330 304
Avräkningskonto Ecurol Ekonomiförvaltning		3 118 556	-411 414
		23 482 523	24 960 934
Kassa och bank		1 388 057	1 079 507
Summa omsättningstillgångar		24 870 580	26 040 441
Summa tillgångar		126 389 189	130 455 951
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	14		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		6 161 000	6 161 000
Bostadsrätt ombildad till hyresrätt		-13 400	-13 400
Upplåtelseavgifter		208 400	208 400
Summa bundet eget kapital		6 356 000	6 356 000
<u>Fritt eget kapital</u>			
Yttre reparationsfond		13 612 091	13 612 091
Balanserat resultat		215 067	172 669
Årets resultat		838 572	42 398
Summa fritt eget kapital		14 665 730	13 827 158
Summa eget kapital		21 021 730	20 183 158
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	15	94 899 201	97 408 757
Mottagna depositioner		270 700	310 700
Summa långfristiga skulder		95 169 901	97 719 457

**Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder		4 047 818	5 516 566
Avräkning Ecuero Ekonomiförvaltning		0	948
Övriga skulder	16	3 147 778	3 065 312
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	3 001 962	3 970 510
Summa kortfristiga skulder		10 197 558	12 553 336
Summa eget kapital och skulder		126 389 189	130 455 951

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar		124 360 000	124 360 000
------------------------	--	-------------	-------------

Ansvarsförbindelser

	Inga	Inga
--	------	------



Kassaflödesanalys	Not	2003-01-01 -2003-12-31	2002-01-01 -2002-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		1 142 044	345 870
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m	18	1 847 746	-1 837 088
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		2 989 790	-1 491 218
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		654 077	-149 857
Förändring av kortfristiga skulder		-2 827 364	2 964 437
Förändring kortfristiga placeringar		24 000	1 975 994
Kassaflöde från den löpande verksamheten		840 503	3 299 356
Finansieringsverksamheten			
Långfristiga skulder	19	-1 332 287	-7 501 887
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 332 287	-7 501 887
Årets kassaflöde		-491 784	-4 202 531
Likvida medel vid årets början	20		
Likvida medel vid årets början		4 998 397	9 200 928
Likvida medel vid årets slut	20	4 506 613	4 998 397



Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:1554). Tillämpade principer är oförändrade i jämförelse med föregående år med följande undantag. Föreningens fond för yttre underhåll har omklassificerats från Avsättningar till Fritt eget kapital. Såväl överföring till som utnyttjande av fonden redovisas därmed över balansräkningen. Den inre reparationsfonden har omklassificerats från Avsättningar till Övriga skulder i balansräkningen.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter och tillämpade redovisningsprinciper har skett enligt god redovisningssed.

Föreningens anläggningstillgångar består (främst) av byggnad och mark.

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Avskrivning på byggnad görs systematiskt över den beräknade livslängden med 1,5 %, på tak-soprum-värmeanläggning med 5,0 % och på miljöhus och ungdomslägenheter med 10 %..

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Inventarier skrivs av systematiskt över den beräknade livslängden.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

	2003-12-31	2002-12-31
1 Föreningens intäkter		
Hysesintäkter bostäder	-115 200	-111 600
Hysesintäkter lokaler	-1 834 467	-1 760 544
Hysesintäkter garage	-664 017	-1 017 041
Hysesintäkter p-platser	-354 798	0
Hysesbortfall ./.	1 159 716	1 139 646
Årsavgifter bostäder	-32 291 604	-32 131 227
Uppvärmning	-191 325	0
Serviceavgifter	0	-54 240
Övriga ersättningar/intäkter	-206 329	114 485
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	-90 995	-31 842
Återvunna avskrivna fordringar	-21 742	0
	-34 610 761	-33 852 363
2 Underhållskostnader		
Löpande reparationer gemensamma utrymmen	3 244 954	1 934 847
Reparationer och underhåll enl underh.pl	2 308 877	7 101 184
Avgår lyft ur föreningens rep.fond ./.	0	-3 900 000
Löpande reparationer hissar o utvändigt	2 700 712	2 840 164
Löpande reparationer tvättutrustning	385 595	0
	8 640 138	7 976 195



3 Driftskostnader

Entreprenad kostnad fastsköt/städ	65 769	2 693 905
Yttre renhållning och snöröjning	924 377	606 363
Fastighetsel	1 427 935	1 024 599
Uppvärmning	4 427 387	5 386 549
Vatten	1 829 131	1 877 230
Sophämtning	737 721	903 827
Fastighetsförsäkringar	281 122	210 558
Bevakningskostnader	351 836	189 842
Kabel-TV	413 745	188 932
Fastighetsskatt	1 482 180	1 416 730
Övriga driftskostnader	381 004	189 545
Teknisk förvaltning, skötsel, ekonomi, städ	4 529 866	1 550 454
	16 852 073	16 238 534

4 Förvaltnings- och externa kostnader

Adm., kontor, övrigt	490 517	816 202
Revisionsarvode	12 000	15 213
Övriga externa tjänster	249 160	230 584
	751 677	1 061 999

5 Personalkostnader

Styrelsearvode	390 400	410 401
Sociala avgifter	125 475	127 781
Övriga personalkostnader	29 599	0
	545 474	538 182

6 Avskrivningar

Byggnad	1 752 901	1 752 901
Om/tillbyggnad	1 144 000	1 144 000
Inventarier/verktyg	0	35 624
	2 896 901	2 932 525

7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	-457 907	-122 357
Överskatteränta ej skattepliktig	-3 587	-7 371
Övriga finansiella intäkter	-571 271	-869 857
	-1 032 765	-999 585

8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader	4 815 219	5 758 642
----------------	-----------	-----------



9 Byggnader

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	136 084 134	136 084 134
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (netto)	136 084 134	136 084 134

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-33 574 225	-30 677 324
Årets avskrivningar enligt plan	-2 896 901	-2 896 901
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-36 471 126	-33 574 225

Utgående bokfört värde	99 613 008	102 509 909
-------------------------------	-------------------	--------------------

Taxeringsvärden byggnader	204 544 000	194 794 000
Taxeringsvärden mark	77 174 000	73 259 000
	281 718 000	268 053 000

10 Maskiner och inventarier

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	106 874	106 874
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	106 874	106 874

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-106 874	-71 250
Årets avskrivningar enligt plan	0	-35 624
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-106 874	-106 874

Utgående bokfört värde	0	0
-------------------------------	----------	----------

11 Värdepapper

Namn		Bokfört värde
Andelar HSB, OK och Fonus		900
		900

12 Övriga fordringar

Skattefordran	51 765	527 922
---------------	--------	---------

13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna inkomsträntor	109 727	135 812
Övriga interimfordringar	158 778	320 083
	268 505	455 895

14 Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Övrigt bundet eget kapital	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	6 161 000	208 400	172 669	42 398
Disposition av föregående års resultat			42 398	-42 398
Årets resultat				838 572
Belopp vid årets utgång	6 161 000	208 400	215 067	838 572



15 Fastighetslån

Långgivare - räntesats - ränteändring

SE Banken Bolån - 6,65 % - 2004-07-10	73 148	116 835
SE Banken Bolån - 6,65 % - 2004-07-10	58 268	93 089
Stadshypotek - 4,70 % - 2003-12-30	0	11 122 120
Stadshypotek - 4,98 % - 2005-12-30	21 575 250	21 798 250
Stadshypotek - 4,52 % - 2003-12-30	0	6 921 920
Stadshypotek - 5,07 % - 2006-12-30	11 319 750	11 436 750
Stadshypotek - 4,39 % - 2003-12-30	0	1 120 354
Stadshypotek - 5,01 % - 2008-12-30	5 371 192	5 427 144
Stadshypotek - 5,07 % - 2006-12-30	8 514 000	8 602 000
Stadshypotek - 5,21 % - 2008-12-30	16 544 250	16 715 250
Stadshypotek - 4,62 % - 2005-12-30	2 116 996	2 160 200
Stadshypotek - 4,62 % - 2005-12-30	2 272 032	2 318 400
Stadshypotek - 4,62 % - 2005-12-30	4 731 244	4 827 800
Stadshypotek - 4,62 % - 2005-12-30	4 154 512	4 239 300
Stadshypotek - 4,62 % - 2005-12-30	1 527 328	1 558 500
Stadshypotek - 4,37 % - 2006-12-30	11 008 000	0
Stadshypotek - 4,37 % - 2006-12-30	6 850 500	0
Avgår kortfristig del	-1 217 269	-1 049 155
	94 899 201	97 408 757

16 Övriga skulder

Kortfristig del av fastighetslån	-1 217 269	-1 049 155
Inre reparationsfond	-1 931 709	-1 855 326
Övriga skulder	1 200	-160 831
	-3 147 778	-3 065 312

Avsättning till inre reparationsfond har gjorts med 303.468 kronor och uttag har skett med 232.089 kronor.

17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna utgiftsräntor	4 200	6 709
Förutbetalda hyror och avgifter	1 755 148	1 566 309
Upplupna övriga kostnader	1 242 614	2 397 491
	3 001 962	3 970 509

18 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	2 896 901	2 932 525
Uttag yttre reparationsfond	0	-3 900 000
Kortfristig del av långfristig skuld	-1 049 155	-869 613
	1 847 746	-1 837 088

19 Långfristiga skulder

Amortering av lån	1 332 287	7 501 887
-------------------	-----------	-----------

20 Likvida medel

Likvida medel

Kassa och bank	1 388 057	1 079 507
Avräkning Eucro Ekonomiförvaltning AB	3 118 556	3 918 890



Tyresö den 3 maj 2004

Robert Frick

Bengt Rapp

Sven Erik Sjögren

Benny Strand

Pether Johnsson

Rolf Stohr

Mats Pjons

Ann-Christine Wisén