

HSB: s Brf Sjtungan i Tyresö
Org no:712400-1467

Arsredovisning
För räkenskapsåret

2004

Arsredovisning

Styrelsen för HSB:s Brf Sjötingan 1 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	Sammankallande
	Ake 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 I 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
2.951 kvm			Total lokalyta:

Renoveringar

Föreningen har under året färdigställt renovering av trapphus.

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har ca. 10 Jo 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 Ecuero Ekonomiförvaltning.

Fastighetsskötseln har utförts av ISS Ecuero 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 Zo av basbeloppet.

Pantsättningsavgift debiteras med 1 960 av basbeloppet vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med kronor 50 vid sen betalning.

BRF Sjötungan

Datum 2005-04-23

Resultaträkning		2004-12-31	2003-12-31
Nettoomsättning	Not I	35 360 328	34 307 289
Fastighetskostnader			
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
Finansiella poster			
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		207 347	838 572
Årets resultat		207 347	838 572

BRF Sjötungan

Datum 2005-04-23

Balansräkning		2004-12-31	2003-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och Mark	Not 5	107 584 272	101 517 709
Inventarier	Not 6	44 728	0
Pågående nyanläggningar och förskott 0)	Not 7	614 370	
Summa materiella anläggningstillgångar		108 243 370	101 517 709
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav 200	Not 8	200	
Summa finansiella anläggningstillgångar 9200		200	
Summa anläggningstillgångar		108 244 270	101 518 609
Omsättningstillgångar			
Bostadsrätter 400	Not 9	13 400	13
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar 887		138 437	42
Övriga fordringar 765	Not 10	94 027	51
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 505	Not 11	858 052	268
Avräkningskonto HSB Stockholm 0		2 344 359	
Summa kortfristiga fordringar 157		3 434 875	363
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	20 000 810	20 000 810
Kassa och bank			
Bank 613		3 780 672	4 506
Summa kassa och bank 613		3 780 672	4 506
Summa omsättningstillgångar		27 229 757	24 883 980
Summa tillgångar		135 474 027	126 402 589

BRF Sjötingan

Datum 2005-04-23

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 13

Bundet eget kapital

Insatser

161 000

6 161 000

6

Upplåtelseavgifter

208 400

208 400

Fond för yttre underhåll

612 091

13 612 091

13

Summa Bundet eget kapital

981 491

19 981 491

19

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

215 067

1 053 639

Årets resultat

838 572

267 347

Summa fritt eget kapital

1.053 639

1 320 986

Summa eget kapital

035 130

21 302 477

21

Skulder

Fond för inre underhåll

709

1 968 306

1931

Skulder till kreditinstitut

470

Not 14

101 284 430

96 116

Leverantörsskulder

818

6 664 921

4 047

Övriga skulder

500

Not 15

185 000

269

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

962

Not 16

4 068 894

3 001

Summa skulder

459

114 171 551

105 367

Summa eget kapital och skulder

589

135 474 027

126 402

Poster inom linjen

Ställda panter för skulder till kreditinstitut

Fastighetsinteckningar

000

123 334 100

124 360

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

BRF Sjötungan

Datum 2005-04-23

Kassaflödesanalys	2004-12-31	2003-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	207 347	838 572
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
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 5349
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

BRF Sjötungan

Datum 2005-04-23

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. Minimiansättning 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.

BRF Sjötungan

Datum 2005-04-23

2004-12-31

2003-12-31

Föreningen har ingen anställd personal

Innevarande år
år

Föregående

Arvodena, 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 arvodena, löner, andra ersättningar och
sociala kostnader

567 133

5135 875

Not I - Nettoomsättning

Årsavgifter

33 266 661

32 291 604

Hyror

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

Hyresförluster

0

-2 400

Avsatt till inre

fond

-303 486

-303 472

Nettoomsättning

35 360 328

34 307 289

Not2 = Drift

Personalkostnader

595 364

515 875

Fastighetsskötsel och städ

2 006 203

620 471

Reparationer

2235 012

6 399 8354

Taxebundna utgifter och uppvärmning

El

1527 711

1427

935

Uppvärmning

5 183 817

4 427

387

Vatten

1501 285

1 829

131

Söphämtning

1 073 127

1 038

802

Fastighetsförsäkring

304 189

281

122

Kabel-TV

301 369

413

745

Övriga avgifter

416 746

352 086

Förvaltningsarvodena

3 018 090

4 151 388

Övrig drift

962 789

1340 509

Summa drift och löpande

underhåll

19.125 703

22 998 305

BRF Sjötungan

Datum 2005-04-23

Noter
2003-12-31

2004-12-31

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
	1032 765	

Not 4	= Räntekostnader och liknande resultatposter	
	Räntekostnader till kreditinstitut	4 905 629
	4 814 108	
	Räntekostnader övriga	133 950
	I 111	
	Erhållna räntebidrag	-80 923
	0	
	Summa räntekostnader och liknande resultatposter	4 958 656
	4 815 219	

Not 5 Byggnader och Mark

Byggnader

	Anskaffnings- Bokfört värde värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar
Byggnad	116 877 339	1753 160	1,5090	--22 051 275
94 826 064				
Takomläggning	3 062 000	28 615	0,3590	-8 062 000
0)				
Soprum	5 192 194	259 610	53,0090	-4 153 140
1039 054				
Värmeanläggning	360 568	43 028	5,0090	-688 112
172 456				
Miljöhus	3 790 000	379 000	10,0090	-3 032 000
758 000				
Ungdomslägenheter	5390 033	59 003	10,0090	-295 015
295 018				
Hissar	217 469	14 498	6,67 90	-14 498
202 971				
Trappus	8 675 182	289 173	3,3390	-289 173
3 386 009				
Antennanläggning	712 000	0)	0,0096	-712 000
0)				
	144 976 785	2826 087		-39 297 213
	1035 679 572			

	Anskaffnings- Bokfört värde värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar
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	926 399 000	
77 174 000		
	280 999 000	
	281 718 000	

BRF Sjötungan

Datum 2005-04-23

2004-12-31
2003-12-31

Not 6 = Inventarier

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

Not7 =: Pågående nyanläggningar och förskott

Fasader 0)				72 971
Balkonger 0				39 258
Ungdomsbostäder 0				201 537
Tvättstuga 0				250 604
Summa pågående arbeten 0				614 370

Not 8 = Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i HSB Stockholm 5300				5300
Andelar i Fonus 200				200
Andelar i OK 200				200
Summa finansiella anläggningstillgångar 9200				200

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

BRF Sjötungan

Datum 2005-04-23

Noter
2003-12-31

2004-12-31

Not 11	- Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
	Upplupet räntebidrag			5 981	
	Upplupen ränta fasträntekonto			91 429	
	Bastuavgifter			16 000	
	Vatten			144 206	
	Sophämtning			57 1767	
	Företagsförsäkring			6 330	
	Fastighetsförsäkring			177 329	
	Ekonomiförvaltning			53 068	
	Fastighetsskötsel byggnad			94 642	
	Kabel TV			98 534	
	Bredband			5 310	
	Städning			2 880	
	Bevakningskostnad			104 576	
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			358 0352	
Not 12	Kortfristiga placeringar				
	FSB Kreditspax			2 000 000	2
	000 00C				
	FSB Fasträntekonton			18 000 000	18
	000 00C				
	Medlemskonto OK samt Fonus			310	
	SIC				
	Summa kortfristiga placeringar			20 000 810	20
	000 81C				
Not 13	Eget kapital				
		Insatser	Upplåtelse-	Underhålls-	Balanserat
		Årets resultat	avgifter	fond	resultat
	Ingående balans				
	2004-01-01	6 161 000	208 400	13 612 091	215 067
	838 372				
	Disposition enl.				
	stämmobeslut				838 572
	-838 572				
	Årets resultat				
	207 347				
	Utgående balans				
	2004-12-31	6 161 000	208 400	13 612 091	1 053 639
	267 347;				

BRF Sjötingan

Datum 2005-04-23

Noter
2003-12-31

2004-12-31

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut Belopp	Räntesats	Ränteändring	
Spintab 435 000	4.2490	2007-02-15	6
Stadshypotek 3352 250	4.980	2003-12-30	21
Stadshypotek 2073 792	4,6290	2003-12-31	
Stadshypotek 897 920	4,3790	2004-12-30	10
Stadshypotek 202 750	5,07 90	2006-12-30	11
Stadshypotek 1496 156	4,6290	2005-12-30	
Stadshypotek 781 996	4.370	2006-12-30	6
Stadshypotek 315 240	5,01	2008-12-30	5
Stadshypotek 426 000	5,0790	2006-12-30	3
Stadshypotek 373 250	5,2190	2008-12-30	16
Stadshypotek 2225 664	4,6290	2003-12-30	
Stadshypotek 634 688	4,6290	2005-12-30	4
Stadshypotek 069 724	4,6290	2005-12-30	4
Summa skulder till kreditinstitut 284 430			101

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	1283
EL	457 904
Revision	13 500
Fasadrenovering	22 917
Fjärrvärme	564 729
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 068 894

BRF Sjötungan

Datum 2005-04-23

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