

HSB:s Brf Sjötungan i Tyresö  
Org.nr 712400-1467  
Datum 2004-05-05

## **ÅRSREDOVISNING**

För räkenskapsåret 2003

---

Sida 1 av 13

## Årsredovisning

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

### Förvaltningsberättelse

#### Styrelse

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

#### Ordinarie:

Robert Frick	Ordf.
Sven Sjögren	
Benny Strand	
Bengt Rapp	
Rolf Stohr	
Pether Johnsson	
Mats Pjons	
Ann-Christine Wisén	
Stefan Bengtsson	

#### 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	Sammanställande
Åke Berg	
Ewa Forsberg	

#### 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 59 st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 9 st 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 informations-träffar 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 stämma 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 expeditonsavgift på 2,5 % av basbeloppet.

Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet vid varje pantsättning. Påminnelseavgift uttages med kronor 50 vid sen betalning.

## Resultaträkning

		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

Sida 5 av 13

**Balansräkning**

	Not	2003-12-31	2002-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	9	99 613 009	102 509 910
Mark		1 904 700	1 904 700
		-----	-----
		101 517 709	104 414 610
Finansiella anläggningstillgångar			
Värdepapper	11	900	900
		-----	-----
Summa anläggningstillgångar		101 518 609	104 415 510
<b>Omsättningstillgångar</b>			
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 Ecuero 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
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital			
14			
Bundet eget kapital			
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
Fritt eget kapital			
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
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	15	94 899 201	97 408 757
Mottagna depositioner		270 700	310 700
		-----	-----
Summa långfristiga skulder		95 169 901	97 719 457

<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	4 047 818	5 516 566
Avräkning Ecurow 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
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar	124 360 000	124 360 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>	<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

---

Sida 7 av 13

## Kassaflödesanalys

	Not	2003-01-01 -2003-12-31	2002-01-01 -2002-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
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
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>19</b>	<b>-1 332 287</b>	<b>-7 501 887</b>
		-----	-----
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 332 287	-7 501 887
		-----	-----
Årets kassaflöde		-491 784	-4 202 531
Likvida medel vid årets början	20	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 miljöhälsa 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		
Hyresintäkter bostäder	-115 200	-111 600
Hyresintäkter lokaler	-1 834 467	-1 760 544
Hyresintäkter garage	-664 017	-1 017 041
Hyresintäkter p-platser	-354 798	0
Hyresbortfall ./.	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/tilbyggnad	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				
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Ingående anskaffningsvärde			136 084 134	136 084 134
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (netto)			136 084 134	136 084 134
Ackumulerade 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				
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Ingående anskaffningsvärde			106 874	106 874
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden			106 874	106 874
Ackumulerade 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				
				Bokfört
Namn				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	Övrigt	Balanserat	Årets
	insatser	bundet eget	resultat	resultat
		kapital		
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	2003-12-31	2002-12-31
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 Eucuro Ekonomiförvaltning AB	3 118 556	3 918 890

Tyresö den 3 maj 2004

---

Robert Frick

Bengt Rapp

---

Benny Strand

---

Mats Pjons

---

Sida 13 av 13