

Årsredovisning Brf Sofiehem - 2002/2003

Styrelsen för Brf Sofiehem på Lidingö, (713600-0580) avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2002-09-01 – 2003-08-31.

Förvaltningsberättelse

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2003-03-02. I stämman deltog 7 av föreningens 12 medlemmar.

Verksamheten

Föreningens fastighet (kv. Lugnet 10, Stockholmsvägen 43 A-B) byggdes år 1943 och rymmer tolv lägenheter på tillsammans 564 kvadratmeter. I föreningen finns även en parkeringsplats utanför B-porten samt en för tillfället oanvänd jordkällare på tomten.

Föreningens tolv lägenheter fördelar sig enligt följande:

6st	1 r o k
6st	2 r o k

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm AB.

Väsentliga händelser under året

Årets underhåll

Förutom löpande underhåll har årets verksamhet präglats av förberedelser inför det avsiktsförklarade stambytet under hösten 2003. Praktiska åtgärder innefattar färdigställandet av ett badrum med duschoch WC i källaren för att möjliggöra boende i fastigheten under stambytet. I samband med denna byggnation uppfördes även en bastu för att höja levnadsstandarden för alla boende.

Ekonomiska förberedelser gjordes också då likvida medel användes för att lösa befintliga lån i SBAB för att förenkla lånefinansiering av stambytet genom att konsolidera föreningens skulder till en aktör. Vidare kontrollerades föreningens belåningsmöjligheter i förhållande till uppskattade kostnader för ett stambyte och flera intressenter var villiga att stå för finansieringen.

Avgifter och hyror

Med hänsyn til de preliminära godkännanden som givits föreningen angående lånefinansiering av stambytet beslöts att hålla avgifterna oförändrade tills dess att stambytet var genomfört för att då åter ta upp frågan om eventuell höjning av avgifterna. I dagsläget betalar ettorna en avgift om 1971 kr i månaden och tvåorna 2970 kr i månaden.

Ägandeförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid verksamhetsårets slut 12 medlemmar. Under året har en lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsen samt suppleanter

Adrian Innergård	ordförande
Pontus Sjögreen	vice ordförande
Nils Nordin	sekreterare
Jonas Andersson	ledamot
Janis Ritums	ledamot
Birgitta Pettersson, HSB	ledamot
Bengt Stahre	suppleant
Kris Skoglund	suppleant
Annika Uhlin, HSB	suppleant

Firmatecknare

Firmatecknare är: Adrian Innergård, Pontus Sjögreen, Janis Ritums samt Jonas Andersson, två i förening.

Vicevärd

Vicevärd samt fastighetskötare är Pontus Sjögreen.

Revisor

Revisor är Karin Byman samt BoRevision Ab utsedd av HSBs riksförbund.

Förväntad framtida utveckling

Stambyte är avsiktsförklarat och planerat under hösten 2003. Det kommer utföras av AK Bgg till en kostnad som är i underkant av de uppskattningar som tidigare gjorts. Stambytet ska vara färdigt i sin helhet under december 2003. De relativt stora avgiftshöjningar som gjorts under de senaste åren har haft som ändamål att skapa ett överskott inför detta stambyte.

Förslag till behandling av årets vinst

Årets vinst blev 54 417 SEK att jämföra med 99 001 SEK för föregående verksamhetsår.

Styrelsen föreslår att vinsten avsätts till dispositionsfonden.



Resultaträkning		02-09 - 03-08	01-09 - 02-08
Nettoomsättning	Not 1	353 399	343 874
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	Not 2	-214 160	-166 645
Planerat underhåll	Not 3	-800	-800
Fastighetsskatt		-17 461	-16 118
Avskrivningar		-30 510	-26 029
Summa fastighetskostnader		<u>-262 931</u>	<u>-209 592</u>
Rörelseresultat		90 468	134 282
<i>Finansiella poster</i>			
Räntetäckter och liknande resultatposter	Not 4	2 819	5 205
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-11 403	-14 958
Summa finansiella poster		<u>-8 584</u>	<u>-9 753</u>
Resultat efter finansiella kostnader		81 884	124 529
Inkomstskatt		-27 467	-25 528
Årets resultat		54 417	99 001

**Balansräkning**

2003-08-31

2002-08-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och Mark	Not 6	169 590	149 852
Inventarier	Not 7	10 880	16 319
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 8	277 920	149 312
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>458 390</u>	<u>315 483</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar**458 890** **315 983****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		159	159
Övriga fordringar	Not 10	3 626	2 516
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	6 815	7 004
Avräkningskonto HSB Stockholm		258 772	381 754
Summa kortfristiga fordringar		<u>269 372</u>	<u>391 433</u>

Summa omsättningstillgångar**269 372** **391 433****Summa tillgångar****728 262** **707 416**

**Balansräkning**

2003-08-31

2002-08-31

Eget kapital och skulder**Eget kapital**

Not 12

Bundet eget kapital

Insatser

17 495

17 495

Summa Bundet eget kapital

17 495

17 495

Fritt eget kapital

Dispositionsfond

299 805

200 804

Årets resultat

54 417

99 001

Summa fritt eget kapital

354 222

299 805

Summa eget kapital

371 717

317 300

Avsättningar

Fond för yttre underhåll

6 911

17 158

Summa avsättningar

6 911

17 158

Skulder

Fond för inre underhåll

12 131

15 617

Skulder till kreditinstitut

Not 13

242 187

295 685

Leverantörsskulder

30 984

0

Skatteskulder

22 406

21 758

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 14

41 926

39 898

Summa skulder

349 634

372 958

Summa eget kapital och skulder

728 262

707 416

Poster inom linjen

Ställda panter för skulder till kreditinstitut

Fastighetsinteckningar

439 900

439 900

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga



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.

Avskrivning på byggnader

Avskrivning sker enligt en 45-årig rak plan och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning mellan 10-20 år.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med en avskrivningstid baserat på inventariernas livslängd

Avsättningar

Avsättningar enligt årsredovisningslagen avser åtagande mot utomstående parter. Föreningen har valt att i avvaktan på Bokföringsnämndens slutliga ställningstagande även redovisa fond för yttre underhåll som avsättning i balansräkningen. Fonden avser reservering för föreningens egna framtida underhållskostnader i enlighet med underhållsplanen eller fastställd budget. Minimiavsättning regleras i stadgarna.

Förmögenhetsvärde

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

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsen

Löner och andra ersättningar	5 582	4 945
Pensionskostnader och förpliktelser	1 553	973
Summa	7 135	5 918

Föreningen har ingen anställd personal.



Noter	2003-08-31	2002-08-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	354 655	343 971
Övriga intäkter	0	1 157
Brutto	<u>354 655</u>	<u>345 128</u>
Avsatt till inre fond	-1 256	-1 254
Nettoomsättning	<u>353 399</u>	<u>343 874</u>
Not 2 Drift		
Personalkostnader	7 135	5 918
Fastighetskötsel och städ	11 928	430
Reparationer	5 308	13 421
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	11 267	10 640
Uppvärmning	86 927	71 892
Vatten	13 499	13 720
Sophämtning	9 756	8 048
Fastighetsförsäkring	10 756	5 784
Förvaltningsarvoden	47 409	14 558
Övrig drift	10 175	22 234
Summa drift och löpande underhåll	<u>214 160</u>	<u>166 645</u>
Not 3 Planerat underhåll		
Underhåll	11 047	57 121
Avsättning till fond för yttre underhåll	800	800
Avlyft från fond för yttre underhåll	-11 047	-57 121
Summa planerat underhåll	<u>800</u>	<u>800</u>
Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Allkonto	2 800	5 149
Övriga ränteintäkter	19	56
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	<u>2 819</u>	<u>5 205</u>
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader till kreditinstitut	11 399	14 958
Räntekostnader övriga	4	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	<u>11 403</u>	<u>14 958</u>



Not 6 Byggnader och Mark

Byggnader

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Byggnad	228 000	5 115	2,24%	-167 304	60 696
Soprum	309 504	15 475	5,00%	-262 938	46 566
Bastu	44 809	4 481	10,00%	-4 481	40 328
Värmeanläggning	23 200	0	0,00%	-23 200	0
Kabel-TV	8 453	0	0,00%	-8 453	0
Ombyggnad	15 900	0	0,00%	-15 900	0
	629 866	25 071		-482 276	147 590

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Mark	22 000				22 000
	22 000				22 000

Taxeringsvärde

	2003-08-31	2002-08-31
Byggnader	2 076 000	1 965 000
Mark	1 480 000	1 401 000
	3 556 000	3 366 000

Not 7 Inventarier

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Antennanläggning	54 386	5 439	10,0%	-43 506	10 880
	54 386	5 439		-43 506	10 880

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott

Ombyggnad stambyte	277 920	149 312
Summa pågående nyanläggningara och förskott	277 920	149 312

Not 9 Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i HSB Stockholm	500	500
Summa finansiellea anläggningstillgångar	500	500

Not 10 Övriga fordringar

Övriga fordringar	3 626	2 516
Summa övriga fordringar	3 626	2 516



Noter

2003-08-31

2002-08-31

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Ränta HSB allkonto	1 252
Medlemsavgift HSB	1 566
Ekonomiförvaltning	3 997
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>6 815</u>

Not 12 Eget kapital

	Insatser	Dispositionsfond	Årets resultat
Ingående balans			
2002-09-01	17 495	200 804	99 001
Disposition enl. stämmobeslut		99 001	-99 001
Årets resultat			54 417
Utgående balans			
2003-08-31	17 495	299 805	54 417

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Ränteändring	Belopp
Stadshypotek	3,63%	2003-11-06	22 413
Stadshypotek	3,63%	2003-11-06	219 774
Summa skulder till kreditinstitut			<u>242 187</u>

Med nuvarande amorteringstakt blir amorteringen ca 3 000 per år de kommande fem åren.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

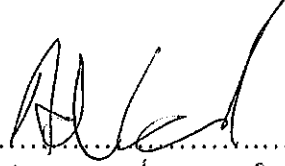
Förskottsbetalda avgifter och hyror	26 688
Sophämtning	2 504
Fjärrvärme	3 101
Vatten	2 417
Fastighetsskötsel mark	700
Fastighetsskötsel byggnad	1 530
Revision	4 400
Räntekostnad fastighetslån	586
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>41 926</u>

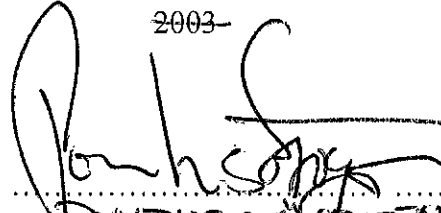


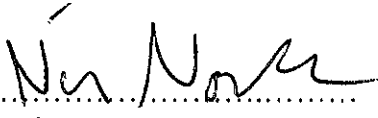
HSB:s Brf Sofiehem

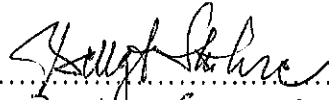
Lidinge
Stockholm

2004-01-11
~~2003-~~

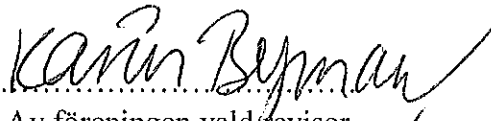

.....
ARMIN INVERGAARD, ODF.



.....
PONTUS STENBERG


.....
NILS NORDIN


.....
BENGT STAHRÉ

Vår revisionsberättelse har ~~2003-~~ ²⁰⁰⁴⁻⁰²⁻⁰⁴ avgivits beträffande denna årsredovisning


.....
Av föreningen vald revisor
KARIN BYMAN


.....
Av BoRevision AB förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB:s Bostadsrättsförening Sofiehem i Lidingö

Org.nr 713 600 - 0580


Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen, samt styrelsens förvaltning i HSB:s Bostadsrättsförening Sofiehem i Lidingö för räkenskapsåret 2002-09-01 – 2003-08-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

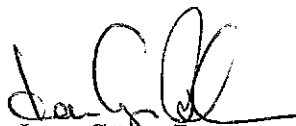
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma 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 årsredovisningslagen, bostadsrättslagen eller föreningens stadgar. 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.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, samt att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 4/2 2004


Karin Byman
Av föreningen vald revisor


Lars-Göran Petersson
BoRevision AB