

Årsredovisning Brf Sofiehem - 2003/2004

Styrelsen för Brf Sofiehem på Lidingö, (713600-0580) avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2003-09-01 – 2004-08-31.

Förvaltningsberättelse

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2004-02-29. I stämman deltog 9 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

Under året har ett stambyte genomförts, vilket omfattade byte av samtliga köks- och badrumsstammar i fastigheten samt renovering av de 9 badrum som ännu inte var renoverade i föreningen.

Avgifter och hyror

I syfte att skapa förutsättningar för att täcka de ökade kostnader som ett stambyte medför, genomfördes trots befintliga finansieringslösningar en avgiftshöjning på fem procent. Efter denna höjning betalar ettorna en avgift om 2070 kr i månaden och tvåorna 3119 kr i månaden. Avgiftshöjningen trädde i kraft den första mars 2004.

Ägandeförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid verksamhetsårets slut 13 medlemmar. Under året har har fyra lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen samt suppleanter

Adrian Innergård	ordförande
Pontus Sjögreen	vice ordförande
Nils Nordin	sekreterare
Karin Byman	ledamot
Birgitta Pettersson, HSB	ledamot
Bengt Stahre	suppleant
Annika Uhlin, HSB	suppleant

Firmatecknare

Firmatecknare är: Adrian Innergård, Pontus Sjögreen, Nils Nordin, Janis Ritums samt Bengt Stahre, två i förening.

Vicevärd

Vicevärd, med befogenhet att överse behov av reparationsarbeten och vidta nödvändiga åtgärder för föreningens räkning, är Pontus Sjögreen.

Revisor

Revisor är Victor Langåssve samt BoRevision Ab utsedd av HSBs riksförbund.

Förväntad framtida utveckling

Med den stora stamreoveringen bakom oss finns i dagsläget inga omedelbara renoveringsbehov vid sidan av det löpande underhållet. Dock har tidigare konstaterats att värmeväxlare och balkonger bör ses över inom en femårsperiod. Inga beslut gällande större reparationer är fattade.

Förslag till behandling av årets förlust

Årets förlust blev 106 031 SEK att jämföra med en vinst på 54 417 SEK för föregående verksamhetsår vilket är helt i linje med styrelsens förväntningar. Bakom denna resultatförsämring ligger ökade räntekostnader med 85 000 SEK, ökade driftkostnader med 38 000 SEK samt ökade avskrivningar med 38 000 SEK. De ökade driftkostnaderna består av ökade reparationskostnader hänförliga till extraordinära händelser för det enskilda verksamhetsåret och avspeglar således inte långsiktigt ökade kostnader för föreningen.

Inför det kommande verksamhetsåret har dock åtgärder vidtagits för att förbättra resultatet. Exempelvis har avgiftshöjningar genomförts vilka endast till hälften kommit årets resultat till del. Vidare har leverantör av ekonomisk förvaltning bytts ut, vilket medför väsentligt minskade driftkostnader.

Med god tillförsikt om fortsatt positiv utveckling för föreningen föreslår styrelsen att förlusten för verksamhetsåret 2003/2004 förs över i ny räkning.



Resultaträkning		03-09 - 04-08	02-09 - 03-08
Nettoomsättning	Not 1	361 932	353 399
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	Not 2	-251 806	-214 160
Planerat underhåll	Not 3	0	-800
Fastighetsskatt		-18 510	-17 461
Avskrivningar		-68 076	-30 510
Summa fastighetskostnader		<u>-338 392</u>	<u>-262 931</u>
Bruttoresultat		23 540	90 468
Jämförelsestörande poster	Not 4	-17 602	0
Rörelseresultat		5 938	90 468
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	1 636	2 819
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-96 019	-11 403
Summa finansiella poster		<u>-94 383</u>	<u>-8 584</u>
Resultat efter finansiella kostnader		-88 445	81 884
Inkomstskatt		-17 586	-27 467
Årets resultat		-106 031	54 417



Balansräkning		2004-08-31	2003-08-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och Mark	Not 7	2 061 523	169 590
Inventarier	Not 8	5 441	10 880
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 9	0	277 920
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>2 066 964</u>	<u>458 390</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		2 067 464	458 890
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		159	159
Övriga fordringar	Not 11	540	3 626
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	2 270	6 815
Avräkningskonto HSB Stockholm		196 271	258 772
Summa kortfristiga fordringar		<u>199 240</u>	<u>269 372</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Handkassa		4 000	0
Summa kassa och bank		<u>4 000</u>	<u>0</u>
Summa omsättningstillgångar		203 240	269 372
Summa tillgångar		2 270 704	728 262

**Balansräkning**

2004-08-31

2003-08-31

Eget kapital och skulder**Eget kapital**

Not 13

Bundet eget kapital

Insatser	17 495	17 495
Fond för yttre underhåll	6 911	6 911
Summa Bundet eget kapital	<u>24 406</u>	<u>24 406</u>

Fritt eget kapital

Dispositionsfond	354 222	299 805
Årets resultat	-106 031	54 417
Summa fritt eget kapital	<u>248 192</u>	<u>354 222</u>

Summa eget kapital**272 598****378 628****Skulder**

Fond för inre underhåll	11 520	12 131
Skulder till kreditinstitut	Not 14	1 942 000
Leverantörsskulder	0	30 984
Skatteskulder	9 764	22 406
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	34 822
Summa skulder	<u>1 998 106</u>	<u>349 634</u>

Summa eget kapital och skulder**2 270 704****728 262****Poster inom linjen**

Ställda panter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	1 942 000	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.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

En ändring av redovisningsprinciper har skett innebärande att avsättning till underhållsfond numera sker över resultatdispositionen istället för som tidigare genom en avsättning i resultaträkningen. En förflyttning har också skett av underhållsfonden från avsättningar till bundet eget kapital.

Jämförelsesiffrorna har inte anpassats till nya redovisningsprincipen vad gäller fondavsättning utifrån årets resultat. I föregående års siffror ligger fondförändring kvar under rubriken planerat underhåll.

Avskrivning på byggnader

Avskrivning sker enligt en 50-årig rak plan och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning mellan 10-50 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.

Förmögenhetsvärde

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

Föreningen har ingen anställd personal

Styrelsen

Arvode förtroendevalda	0	5 582
Pensionskostnader och förpliktelser	0	1 553
Summa	0	7 135

Summa arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader	0	7 135
--	---	-------



Noter	2004-08-31	2003-08-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	363 192	354 655
Övriga intäkter	6	0
Brutto	<u>363 198</u>	<u>354 655</u>
Avsatt till inre fond	-1 266	-1 256
Nettoomsättning	<u>361 932</u>	<u>353 399</u>
Not 2 Drift		
Personalkostnader	0	7 135
Fastighetsskötsel och städ	11 483	11 928
Reparationer	40 480	5 308
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	16 035	11 267
Uppvärmning	84 912	86 927
Vatten	10 955	13 499
Sophämtning	13 288	9 756
Fastighetsförsäkring	10 833	10 756
Förvaltningsarvoden	53 457	47 409
Övrig drift	10 363	10 175
Summa drift och löpande underhåll	<u>251 806</u>	<u>214 160</u>
Not 3 Planerat underhåll		
Underhåll	0	11 047
Avsättning till fond för yttre underhåll	0	800
Avlyft från fond för yttre underhåll	0	-11 047
Summa planerat underhåll	<u>0</u>	<u>800</u>
Not 4 Jämförelsestörande poster		
Restvärdesavskrivning gamla stammar	17 602	0
Summa jämförelsestörande poster	<u>17 602</u>	<u>0</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Allkonto	1 633	2 800
Specialinlåning	0	0
Övriga ränteintäkter	3	19
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	<u>1 636</u>	<u>2 819</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader till kreditinstitut	65 216	11 399
Räntekostnader övriga	30 803	4
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	<u>96 019</u>	<u>11 403</u>



Not 7 Byggnader och Mark

Byggnader

	Anskaffningsvärde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Byggnad	161 881	3 238	2,00%	-122 025	39 856
Soprum	309 504	15 475	5,00%	-278 413	31 091
Bastu	44 809	4 481	10,00%	-8 962	35 847
Stammar	1 972 172	39 443	2,00%	-39 443	1 932 729
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
	2 535 919	62 637		-496 396	2 039 523

Det bokförda värdet på byggnaden har minskats med 17 062 vilket avser den del av de gamla stammarna som ej var avskriven.

	Anskaffningsvärde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Mark	22 000				22 000
	22 000				22 000

Taxeringsvärde

	2004-08-31	2003-08-31
Byggnader	2 098 000	2 076 000
Mark	2 115 000	1 480 000
	4 213 000	3 556 000

Not 8 Inventarier

	Anskaffningsvärde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Antennanläggning	54 386	5 439	10%	-48 945	5 441
	54 386	5 439		-48 945	5 441

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott

Ombyggnad stambyte	0	277 920
Summa pågående nyanläggningar och förskott	0	277 920

Not 10 Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i HSB Stockholm	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar	500	500



Noter 2004-08-31 2003-08-31

Not 11 Övriga fordringar

Skattekonto	540	3 626
Summa övriga fordringar	540	3 626

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Medlemsavgift HSB	1 566	
Ränta HSB allkonto	704	
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 270	

Not 13 Eget kapital

	Insatser	Underhålls- fond	Dispositions- fond	Årets resultat
Ingående balans				
2003-09-01	17 495	6 911	299 805	54 417
Disposition enl. stämmobeslut			54 417	-54 417
Årets resultat				-106 031
Utgående balans				
2004-08-31	17 495	6 911	354 222	-106 031

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Ränteändring	Belopp
Spintab	2,65%	Rörligt	547 334
Spintab	3,83%	2005-08-15	547 333
Spintab	4,77%	2008-08-15	547 333
Spintab	2,75%	Rörligt	300 000
Summa skulder till kreditinstitut			1 942 000

Med nuvarande amorteringstakt blir amorteringen 0 kr per år de kommande fem åren.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förskottsbetalda avgifter och hyror	9	
Upplupen ränta fastighetslån	11 943	
Fjärrvärme	5 867	
Löpande underhåll	713	
Revision	4 700	
Vatten	2 317	
Fastighetsskötsel mark	3 478	
Sophämtning	5 795	
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34 822	



HSB:s Brf Sofiehem

Stockholm

2004

.....

.....

Vår revisionsberättelse har 2004-

avgivits beträffande denna årsredovisning

.....
Av föreningen vald revisor

.....
Av BoRevision AB förordnad revisor



Stockholm

2004

PONTUS STÖGREN NILS NORDIN

Vår revisionsberättelse har 2004-

avgivits beträffande denna årsredovisning

.....
Av föreningen vald revisor

.....
Av BoRevision AB förordnad revisor

