

MEDELANDE

angående ordinarie årsstämma

Sön dagen den 19 *februari 6* december 2005, kl. 17.00.

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla detta hos styrelsen senast den ___ november för att ärendet skall kunna tas upp i kallelsen som kommer att skickas ut tillsammans med övrigt material senast 14 dagar före stämman.

Lidingö i november 2005

BRF Sofiehem i Lidingö
Styrelsen

HSB:s Brf Sofiehem i Lidingö

713600-0580

Årsredovisning

För räkenskapsåret

2004-09-01 - 2005-08-31

Årsredovisning

Styrelsen för HSB:s Brf Sofiehem i Lidingö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2004-09-01 - 2005-08-31.

Förvaltningsberättelse

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2005-03-13 bestått av:

Ordinarie	Adrian Innergård	ordförande
	Pontus Sjögreen	vice ordförande
	Nils Nordin	
	Birgitta Petersson	HSB
Suppleanter	Bengt Stahre	
	Hjördis Westling	

Fram till föreningsstämman var Karin Byman ordinarie ledamot.

Revisorer

Ordinarie Victor Langåssve
BoRevision Ab

Suppleant Janis Ritums

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Patent- och Registreringsverket 2003-04-11.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Lungnet 10 bebyggdes 1943 och är belägen i Lidingö kommun. På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 12 lägenheter. Dessutom finns en parkeringsplats.

Lägenhetsfördelning:

6 st 1 rum och kök
6 st 2 rum och kök Total bostadsyta: 564 kvm

Renoveringar

Under 2003/2004 skedde byte av samtliga köks- och badrumsstammar i fastigheten samt renovering av de 9 badrum som ännu inte var renoverade.

Lägenhetsöverlåtelser

Inga överlåtelser har ägt rum under perioden.

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 13 (13) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 4 protokollförda sammanträden.
Vicevärd för föreningen har varit Pontus Sjögren.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Ekonomiförvaltning AB.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av föreningens medlemmar gemensamt.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm AB.

Ekonomi

Enligt årsredovisningslagen har dispositionsfonden upphört som begrepp. 354 222 kronor har därmed överförs till balanserat resultat. Stadgeändring är ej nödvändig.

Föreningens fond för yttre underhåll:

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslutet, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserat resultat	248 191
årets resultat	- 397
	247 794

disponeras så att

i ny räkning överföres	247 794
------------------------	---------

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

Fastighetsskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1943.
Enligt nu gällande lag är fastigheten beskattad med hel skatt 0,5 %.
Den del av taxeringsvärdet som gäller lokaler beskattas med 1 %.

Verksamhet under året som gått

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 18 109 kronor.
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 3 607 kronor avseende klinker, vilket har belastat resultatet.

Verksamhet under kommande år

Med den stora stamreoveringen bakom oss finns i dagsläget inga omedelbara renoveringsbehov. Dock har tidigare konstaterats att värmeväxlare och balkonger bör ses över inom en femårsperiod. Inga beslut gällande större reparationer har fattats.

Årsavgifter

Föreningen har höjt årsavgifterna med 2,5 % fr.o.m 2005-01-01.
Genomsnittlig avgift per 05-08-31 uppgår till 679 kr/kvm.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet 2005 = 985:--. Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet 2005 = 394:-- vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Resultaträkning	Not	2004-09-01 -2005-08-31	2003-09-01 -2004-08-31
Föreningens intäkter	1	378 543	361 932
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-21 716	-40 480
Driftskostnader	3	-157 758	-166 016
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-45 870	-63 820
Avskrivningar	5	-68 078	-85 678
Resultat före finansiella poster		85 121	5 938
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	43	1 636
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-69 667	-96 019
Resultat efter finansiella poster		15 497	-88 445
Statlig skatt		-15 894	-17 586
Årets resultat		-397	-106 031

Balansräkning	Not	2005-08-31	2004-08-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	8	1 976 886	2 039 523
Mark		22 000	22 000
Maskiner och inventarier	9	0	5 441
		1 998 886	2 066 964
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Värdepapper	10	500	500
Summa anläggningstillgångar		1 999 386	2 067 464
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		0	159
Övriga fordringar	11	3 192	540
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	5 493	2 270
		8 685	2 969
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		4 000	4 000
Avräkningskonto ISS Ekonomiförvaltning AB		278 113	0
Avräkningskonto tidigare förvaltare		739	196 271
		282 852	200 271
Summa omsättningstillgångar		291 537	203 240
Summa tillgångar		2 290 923	2 270 704

Balansräkning	Not	2005-08-31	2004-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	13		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		17 495	17 495
Yttre reparationsfond		6 911	6 911
Summa bundet eget kapital		24 406	24 406
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		248 191	354 222
Årets resultat		-397	-106 031
Summa fritt eget kapital		247 794	248 191
Summa eget kapital		272 200	272 597
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14	1 942 000	1 942 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		6 090	0
Skatteskulder		0	9 764
Övriga skulder	15	12 786	11 520
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	57 847	34 823
Summa kortfristiga skulder		76 723	56 107
Summa eget kapital och skulder		2 290 923	2 270 704
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		1 942 000	1 942 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd. Tillämpade principer är oförändrade i jämförelse med föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas under Bundet eget kapital, enligt BFNAR 2003:4 Uttalande om redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll i bostadsrättsföreningar.

Den inre reparationsfonden redovisas under Övriga skulder i balansräkningen.

Enligt årsredovisningslagen har dispositionsfonden upphört som begrepp och har därmed överförts till balanserat resultat.

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 och inventarier görs systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

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

Obligationer och liknande finansiella anläggningstillgångar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

Reservering till föreningen fond för yttre underhåll sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och sker efter att behörigt organ har fattat beslut. Motsvarande gäller för ianspråktagande av medlen. Behörigt organ är stämman enligt föreningens stadgar.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

	2005-08-31	2004-08-31
1 Föreningens intäkter		
Årsavgifter bostäder	379 800	363 192
Avsättning inre reparationsfond	-1 266	-1 266
Övriga ersättningar/intäkter	9	6
	378 543	361 932
2 Underhållskostnader		
Löpande reparationer	18 109	40 480
Reparationer och underhåll enl underh.pl	3 607	0
	21 716	40 480
3 Driftskostnader		
Fast.skötsel/städning entreprenad	2 469	11 483
Fastighetsel	11 829	16 035
Uppvärmning	93 354	84 912
Vatten	12 144	10 955
Sophämtning	5 657	13 288
Fastighetsförsäkringar	1 051	10 833
Fastighetsskatt	19 603	18 510
Övriga driftskostnader	11 651	0
	157 758	166 016

4 Förvaltnings- och externa kostnader

Adm., kontor, övrigt	7 768	10 363
Hyses- och kundförluster	159	0
Revisionsarvode	5 125	0
Förvaltningsarvode	31 252	53 457
Övriga externa tjänster	1 566	0
	45 870	63 820

5 Avskrivningar

Byggnad 50-årig plan	3 238	3 238
Den del av de gamla stammarna som ej var avskrivna	0	17 602
Soprum år 18/20	15 475	15 475
Bastu år 3/10	4 481	4 481
Stammar år 2/50	39 443	39 443
Inventarier/verktyg 10-årig plan	5 441	5 439
	68 078	85 678

6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	41	1 636
Överskatteränta ej skattepliktig	2	0
	43	1 636

7 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader	69 667	65 216
Finansiella kostnader ej avdragsgilla	0	30 803
	69 667	96 019

8 Byggnader

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	2 535 919	581 349
Nyanskaffningar	0	1 972 172
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (netto)	2 535 919	2 553 521

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-496 396	-433 759
Försäljningar/utrangeringar	0	-17 602
Årets avskrivningar enligt plan	-62 637	-62 637
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-559 033	-513 998

Utgående bokfört värde

1 976 886 **2 039 523**

Taxeringsvärden byggnader	2 098 000	2 076 000
Taxeringsvärden mark	2 115 000	1 480 000
	4 213 000	3 556 000

I utgående bokfört värde ingår restvärde soprum 15 616 (31 091) kronor, bastu 31 366 (35 847) kronor samt stammar 1 893 286 (1 932 729) kronor.

9 Maskiner och inventarier

Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	54 386	54 386
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 386	54 386
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-48 945	-43 506
Årets avskrivningar enligt plan	-5 441	-5 439
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-54 386	-48 945
Utgående bokfört värde	0	5 441

10 Värdepapper

Andelar i HSB Stockholm	500	500
	500	500

11 Övriga fordringar

Skattekonto	156	540
Skattefordran	3 036	0
	3 192	540

12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremie	2 889	0
Upplupna inkomsträntor	0	704
Förutbetalt förvaltningsarvode	2 604	0
Övriga interimfordringar	0	1 566
	5 493	2 270

13 Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	17 495	6 911	354 222	-106 031
Disposition av föregående års resultat			-106 031	106 031
Årets resultat				-397
Belopp vid årets utgång	17 495	6 911	248 191	-397

14 Fastighetslån

Långivare - räntesats - ränteändring

AB Spintab - 2,097% - Rörligt	547 334	547 334
AB Spintab - 2,19% - Rörligt	547 333	547 333
AB Spintab - 4,77% - 2008-08-15	547 333	547 333
AB Spintab - 2,197% - Rörligt	300 000	300 000
	1 942 000	1 942 000

15 Övriga skulder

Inre reparationsfond	12 786	11 520
----------------------	--------	--------

Avsättning till inre reparationsfond har gjorts med 1 266 (1 266) kronor och uttag har skett med 0(1 877) kronor.

16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna utgiftsräntor	11 943	11 943
Förutbetalda hyror och avgifter	31 908	9
Beräknat arvode för revision	5 000	4 700
Upplupna va-avgifter	3 072	2 317
Upplupen uppvärmning	3 529	5 867
Upplupna elavgifter	99	0
Upplupen renhållning	2 296	5 795
Upplupna reparationer/underhåll	0	4 192
	57 847	34 823

Stockholm den

Adrian Innergård

Pontus Sjögren

Nils Nordin

Birgitta Petersson HSB

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har avgivits

Viktor Langåssve
Revisor

4944 BRF SOFIEHEM

Lidingö

	RESULTAT 2003/2004	RESULTAT 2004/2005	BUDGET 2005/2006
Hysesintäkter p-plats	0	0	0
Årsavgifter	363	380	383
Avsättning till inre rep fond	-1	-1	0
Övriga intäkter	0	0	0
Fakturerade kostnader	0	0	0
RÖRELSENS INTÄKTER	362	379	383
Fast.skötsel/städn entr.	12	2	0
Rep/underhåll löpande	40	18	29
Planenligt underhåll att belasta årets resultat	0	4	0
Avgår erhållna bidrag för rep ./.	0		0
Rep enl underhållsplan	0	0	0
.. varav skall aktiveras ./.	0	0	0
.. varav uttag avsatta medel ./.	0	0	0
Elavgifter inkl bergvärme	16	12	13
Fjärrvärme	85	93	96
Vatten & avlopp	11	12	12
Renhållning, sotning	13	6	10
Försäkringar	11	1	4
Rep försäkringssk/självrisk	0	0	0
Löpande kostn. kabel-TV	0	0	0
Fastighetsskatt	19	20	21
Övr driftkostnader	10	12	10
Styrelse- & rev. arv.		5	0
Förvaltningsarvoden	54	31	32
Adm. kontor, övrigt		9	8
Övr externa kostnader		0	3
Löner		0	0
Arb.giv. avgift.		0	0
Avskrivning byggnad	3	3	3
Avskrivning inv/anlägggn.	82	65	59
RÖRELSENS KOSTNADER	356	293	300
RÖRELSENS RESULTAT	6	86	83
Ränteint/övr fin intäkter ./.	-2	0	0
Räntekostn./övr. finans kostn	96	70	61
Statlig skatt	18	16	19
RESULTAT	-106	0	3
Reservering till yttre reparationsfond		0	3
	-106	0	0

BUDGET INKLUDERAR FÖLJANDE HÖJNINGAR:

ÅRSAVGIFTER: 0% FROM:

Genomsnittlig avgift per 05-08-31 uppgår till 679 kr/kvm.

Öhrlings

PRICEWATERHOUSECOOPERS 

HSB:s Brf Sofiehem i Lidingö
Org.nr : 713600-0580

Granskningsrapport avseende räkenskapsåret 2004-09-01—2005-08-31


Vi har på särskilt uppdrag av ISS Ekonomiförvaltning AB granskat resultat- och balansräkning samt tillhörande notapparater i förslag till årsredovisning för räkenskapsåret 2004/2005. Granskningens inriktning och omfattning har överenskommit i avtal mellan Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB och ISS Ekonomiförvaltning AB och är i förhållande till en fullständig revision begränsad. Granskningen har bland annat omfattat följande kontroller:

1. Att korrekta ingående balanser redovisas.
2. Att huvudboken på rätt sätt överförts till årsredovisningen.
3. Avstämning fordran/skuld ISS Ekonomiförvaltning.
4. Större förändringar i balansräkningen.
5. Kontroller av resultaträkningens poster mot uppställd budget.
6. Analytisk granskning av resultaträkningens poster, innebärande bl.a. kontroller av att periodiseringar är riktigt utförda.
7. Kontroller av bokförda värdepapper avseende innehav och bokfört värde mot marknadsvärde.

Vi har inte funnit anledning till anmärkning vad gäller ISS Ekonomiförvaltning AB:s handhavande av föreningens räkenskaper.

Uppsala 11/22005

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Heléne Ragnarsson
Auktoriserad revisor