

ÅRSREDOVISNING

för

HSB:s Bostadsrättsförening Haubitsen 2 i Stockholm

Org.nr. 702000-8525

2003 09 01 – 2004 08 31

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2003/2004

Fastigheter

Föreningen registrerades 1938 10 19.

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Haubitsen 2 och Arméfördelningen 1.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2003-12-06. På stämman deltog 25 (36) medlemmar.

Föreningen hade vid verksamhetsårets slut 183 medlemmar varav HSB Stockholm är en medlem.

Styrelse

Dag Salaj	ordförande
Lena Moberg	vice ordförande
Harriet Zaar	sekreterare
Gustaf Cronquist	ekonomiansvarig
Kåre Nordin	fastighetsansvarig
Thomas Odelius	ledamot utsedd av HSB Stockholm

Styrelsesuppleanter har varit Kerstin Dafnäs, Markus Wahlström, och Bo Erik Knös.

Styrelsen har haft 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Revisor har varit Erland Lindholm vald av föreningen samt BoRevision AB. Revisors suppleant har varit Maria Lindwall.

Representanter i HSBs distriktsstämma

Föreningens representanter på distriktsstämma var Bo-Erik Knös

Valberedningen

Valberedningen har utgjorts av Berndt Karlin (sammankallande) och Jan-Olof Kjellbom.

Lägenheter och lokaler

Fastigheterna omfattar 156 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt. Under året har 30 (28) lägenheter överlåtits.

Föreningen upplåter två lokaler med hyresrätt. Båda lokalerna är uthyrda.

Taxeringsvärdet för föreningens två fastigheter är 88.097.000 kronor.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Stockholm ek för., totalt pris 129 685 kronor. Fastighetsskötsel har utförts av P.O.S. Konsult & Fastighetsvård AB. Fastighetsskötsel, städning samt snöröjning har utförts till en kostnad av 207 567 kronor.

Vicevärd har varit Ulla Syvén-Yaregal. Arvodet för detta har under året uppgått till 72 200kr inkl. LKP.

Firmateckning

Föreningens firma har tecknats av styrelsen eller av Kåre Nordin, Gustaf Cronquist, Dag Salaj och Harriet Zaar två i förening.

Löner och ersättningar

	03/04	02/03
Till styrelsen har sammanlagt utbetalat	54 034 kr inkl. LKP	61 782 kr inkl LKP

Väsentliga händelser under året

Ombyggnad och underhåll

Under verksamhetsåret har löpande underhåll skett till en kostnad av 230 425 kronor (f.g. år 181 665 kronor).

Avsättning till fonden för yttre underhåll sker i enlighet med de av styrelsen beräknade underhållskostnaderna. Förutom löpande underhåll har tvättstugan på Furusundsgatan renoverats och två nya tvättmaskiner har installerats.

Under året har en underhållsplan tagits fram, som specificerar det underhåll som behöver göras under de närmaste 30 åren. Styrelsen har känt behov av att få en ännu bättre överblick över det underhållsbehov som föreningen ansvarar för. Efter beslut av styrelsen besiktigar vicevärden och styrelsemedlemmar därför numera alla lägenheter vid överlåtelse.

Ett avtal har under året skrivits med ComHem om att installera bredband via kabel-TV i samtliga lägenheter i föreningen. Vid installationen kommer ComHem att behöva tillträde till alla lägenheter.

Föreningen har även arbetat med att överklaga det bygglov som bostadsrättsföreningen Arméfördelningen på Rindögatan har fått i samband med att de vill göra en takpåbyggnad innehållande ytterligare lägenheter.

Avgifter och hyror

Årsavgifter för bostäder har i genomsnitt varit 731,22 kronor per kvadratmeter (föregående år 702 kronor). Avgifterna höjdes fr o m 2004-01-01 med 4%. Höjningen motiverades av bland annat höjda enregiavgifter inkl energiskatter samt fastighetsskatten som ökade p g a uppskrivningen av taxeringsvärdet.

Förväntad framtida utveckling

Budget för år 2005

Budget för räkenskapsåret 2004 09 01 – 2005 08 31 visar efter avsättning med 300.000 kr till yttre reparationsfonden ett överskott på 498 900 kronor (5.950 kronor).

Planerade reparationer

En underhållsplan har upprättats under verksamhetsåret. Inom en femårsperiod behöver följande åtgärdas:

- Rindögatan: renovering av fönster på söderfasaden, inom ett år.
- Rindögatan: putsrenovering på ventilationstrummor vind, inom 2-4 år.
- Rindögatan: fogkomplettering av gångplattor på piskaltan, inom 2-4 år.
- Furusundsgatan: Renovering av väggar samt ommålning i källare, inom ett år.
- Furusundsgatan: Ny värmeväxlare, inom ett år.
- Furusundsgatan: Renovering och ommålning av väggar i pannrum, inom 2-4 år.
- Båda husen: Renovering av balkongräcken, inom 2-4 år.
-

Kostnaderna kommer att täckas genom anspråkstagande av den inre och yttre reparationsfonden.

Bostadslån och räntekostnader

Föreningens lån uppgår den sista augusti 2004 till 28 580 106 kronor (28.998.306 kronor). Av detta är 22 573 831 kronor (18.020.475 kronor) placerade till rörlig ränta. Räntan på dessa lån är för närvarande 2,48% (2004-11-11). Om räntan skulle stiga med 1 % ökar kostnaderna med 225 738 kr per år.

Under verksamhetsåret 2004/2005 kommer 418.000 kronor att amorteras på lånen. Budgeterade räntebidrag uppgår till 0 kronor.

Likvida medel

Föreningen hade vid verksamhetsårets slut 1 576 197 kronor i likvida medel på konto i Nordea. Under oktober 2004 har 1 000 000 kronor placerats i Svenska Statens premieobligationslån 2004:2. Denna placering har en skattefri avkastning på 1,8% varav 1,0% är garanterad avkastning. Obligationslånet löper tom 9 november 2007 då nominellt belopp på 1 000 000 kronor betalas tillbaks.

Förslag till resultatdisposition

Årets resultat uppgår till 233 456 kronor.

Dispositionsfond (balanserat resultat)	2 334 659
Årets resultat	233 456
	=====
	2 568 115

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur yttre fond motsvarande årets kostnader	-246 794
Överföring till yttre fond enligt budget	300 000
Dispositionsfond (balanserat resultat)	2 514 909
	=====
	2 568 115

Föreningens resultat och ekonomiska ställning framgår av efterföljande resultat och balansräkning med noter och budget.



Resultaträkning		03-09 - 04-08	02-09 - 03-08
Nettoomsättning	Not 1	5 258 590	5 112 631
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	Not 2	-2 476 482	-2 287 353
Planerat underhåll	Not 3	-246 794	-316 880
Fastighetsskatt		-447 927	-435 186
Avskrivningar		-852 609	-795 761
Summa fastighetskostnader		<u>-4 023 812</u>	<u>-3 835 180</u>
Bruttoresultat		1 234 778	1 277 451
Rörelseresultat		1 234 778	1 277 451
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter	Not 4	17 689	8 442
Räntekostnader	Not 5	-1 019 011	-1 265 969
Summa finansiella poster		<u>-1 001 322</u>	<u>-1 257 527</u>
Resultat efter finansiella poster		233 456	19 924
Årets resultat		233 456	19 924



2004-08-31

2003-08-31

Balansräkning**Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och Mark	Not 6	32 432 309	33 266 001
Inventarier	Not 7	92 608	111 525
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>32 524 917</u>	<u>33 377 526</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andel HSB Stockholm (nominellt belopp)		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar**32 525 417** **33 378 026****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		615	499
Övriga fordringar		0	31 763
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	59 033	45 116
Avräkningskonto HSB Stockholm		<u>391 468</u>	<u>814 232</u>
Summa kortfristiga fordringar		451 116	891 610

Kassa och bank

Postgiro		0	11 504
Bank		<u>1 576 197</u>	<u>527 972</u>
Summa kassa och bank		1 576 197	539 476

Summa omsättningstillgångar**2 027 313** **1 431 086****Summa tillgångar****34 552 730** **34 809 112**



Balansräkning	2004-08-31	2003-08-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 9	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	316 930	316 930
Upplåtelseavgifter	867 380	867 380
Fond för yttre underhåll	1 078 013	1 078 013
Summa Bundet eget kapital	2 262 323	2 262 323
<i>Fritt eget kapital</i>		
Dispositionsfond	2 334 659	2 314 735
Årets resultat	233 456	19 924
Summa fritt eget kapital	2 568 115	2 334 659
Summa eget kapital	4 830 438	4 596 982
Skulder		
Fond för inre underhåll	157 941	156 042
Skulder till kreditinstitut	Not 10	28 998 306
Leverantörsskulder	56 332	103 048
Skatteskulder	165 338	170 928
Övriga skulder	Not 11	53 633
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	730 173
Summa skulder	29 722 292	30 212 130
Summa eget kapital och skulder	34 552 730	34 809 112
Poster inom linjen		
Ställda panter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	39 924 800	39 924 800
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga



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.

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 30-årig annuitetsplan och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning under 20 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 2 845 504, en minskning med 1 641 587 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.



Noter

2004-08-31

2003-08-31

Medelantal anställda

	Innevarande år	Föregående år
Kvinnor deltids vicevärd	<u>1</u>	<u>1</u>
Summa	1	1

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader**Styrelsen**

Arvode förtroendevalda	42 800	47 875
Sociala kostnader	11 234	13 907
Utbildning	<u>0</u>	<u>4 375</u>
Summa	54 034	66 157

Revisorer

Föreningsvald	5 000	5 000
---------------	-------	-------

Övriga förtroendevalda/anställda

Löner och ersättningar	56 400	46 200
Sociala kostnader	14 800	15 163
Övriga personalkostnader	<u>878</u>	<u>2 388</u>
Summa	72 078	63 751

Summa arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

131 112 134 908

Not 1 Nettoomsättning

Årsavgifter	5 050 560	4 871 666
Hyror	162 137	205 328
Övriga intäkter	<u>65 948</u>	<u>47 296</u>
Brutto	5 278 645	5 124 290
Avgifts- och hyresbortfall	-12 024	-3 528
Hyresförluster	0	-101
Avsatt till inre fond	<u>-8 030</u>	<u>-8 030</u>
Nettoomsättning	5 258 590	5 112 631



HSB:s Brf Haubitsen 2

Noter		2004-08-31	2003-08-31			
Not 2	Drift					
	Personalkostnader	131 112	134 908			
	Fastighetskötsel och städ	207 561	174 266			
	Reparationer	230 425	181 665			
	Taxebundna utgifter och uppvärmning					
	El	121 379	97 339			
	Uppvärmning	1 143 554	1 094 262			
	Vatten	138 263	150 585			
	Sophämtning	136 809	126 568			
	Fastighetsförsäkring	48 817	42 529			
	Kabel-TV	69 691	56 223			
	Förvaltningsarvoden	129 980	121 573			
	Övrig drift	118 891	107 435			
	Summa drift och löpande underhåll	2 476 482	2 287 353			
Not 3	Planerat underhåll					
	Underhåll	246 794	16 880			
	Avsättning till fond för yttre underhåll	0	300 000			
	Avlyft från fond för yttre underhåll	0	0			
	Summa planerat underhåll	246 794	316 880			
Not 4	Ränteintäkter					
	Avräkningskonto HSB Stockholm	985	3 606			
	Övriga ränteintäkter	16 704	4 836			
	Summa ränteintäkter	17 689	8 442			
Not 5	Räntekostnader					
	Räntekostnader till kreditinstitut	1 018 568	1 259 727			
	Räntekostnader övriga	443	6 242			
	Summa räntekostnader och liknande resultatposter	1 019 011	1 265 969			
Not 6	Byggnader och Mark					
	Byggnader					
		Anskaffningsvärde	Årets avskrivning	Avskrivningsprocent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
	Byggnad	38 171 680	786 336	2,06%	-6 397 841	31 773 839
	Ombyggnad	225 000	0	0,00%	-225 000	0
	Sopanläggning	925 000	45 806	5,00%	-925 000	0
	Hissombyggnad	31 000	1 550	5,00%	-10 850	20 150
		39 352 680	833 692		-7 558 691	31 793 989

Avskrivningarna på byggnader görs efter en annuitetsplan på 30 år och 8 %.
Räkenskapsår 03/04 är nr 12.



Noter				2004-08-31	2003-08-31
	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Mark	638 320				638 320
Taxeringsvärde				2004-08-31	2003-08-31
Byggnader				37 936 000	55 330 000
Mark				50 161 000	33 058 000
				88 097 000	88 388 000

Not 7 Inventarier

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Tvättutrustning	47 750	4 775	10,0%	-33 425	14 325
Tvättutrustning	39 838	3 984	10,0%	-23 904	15 934
Tvättmaskin	63 750	6 375	10,0%	-12 750	51 000
Brandvarnare	18 915	3 783	20,0%	-7 566	11 349
	170 253	18 917		-77 645	92 608

Årets utrangeringar är inventarier med kr 76 344.

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Medlemsavgifter	11 950	12 083
Fastighetsförsäkring	16 650	15 514
Kabel tv	8 190	4 753
Ekonomiförvaltning	10 569	10 078
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	356	1 610
Ränteintäkter bankkonto Nordea	11 318	1 078
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	59 033	45 116

Not 9 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Dispositions- fond	Årets resultat
Ingående balans 2003-09-01	316 930	867 380	1 078 013	2 314 735	19 924
Disposition enl. stämmobeslut				19 924	-19 924
Årets resultat					233 456
Utgående balans 2004-08-31	316 930	867 380	1 078 013	2 334 659	233 456

44



HSB:s Brf Haubitsen 2

Noter 2004-08-31 2003-08-31

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Ränteändring	Belopp
Nordea	2,48%	rörlig	10 559 631
Nordea	2,45%	rörlig	6 006 825
Nordea	2,45%	rörlig	6 006 825
Nordea	3,35%	2006-02-15	6 006 825
Summa skulder till kreditinstitut			28 580 106

Med nuvarande amorteringstakt blir amorteringen ca 418 000 per år de kommande fem åren.

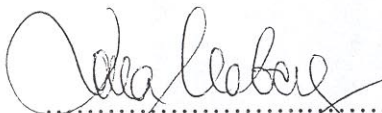

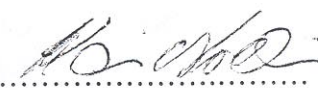
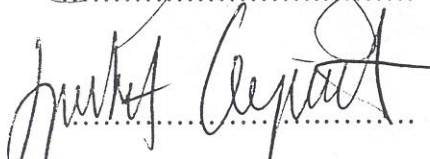
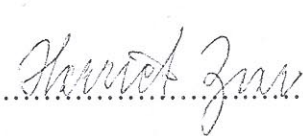
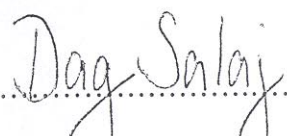
Not 11 Övriga skulder

Depositioner	16 255	50 813
Källskatt	2 820	2 820
	19 075	53 633

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


Förskottsbetalda avgifter och hyror	419 864
Fastighetsskötsel	6 371
Marskötsel	10 338
Städ	7 125
Fjärrvärme	49 431
Sophämtning	21 039
Arvoden förtroendevalda	67 500
Sociala avgifter	20 001
Räntekostnader avräkningskonto HSB Stockholm	408
Räntekostnader fastighetslån	141 453
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	743 530

Stockholm 10/11 2004

Vår revisionsberättelse har 2004-11-22 avgivits beträffande denna årsredovisning


 Av föreningen vald revisor

Hans Kypengren

 Av BoRevision AB förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB:s Bostadsrättsförening Haubitsen 2 i Stockholm
Organisationsnummer 702000-8525

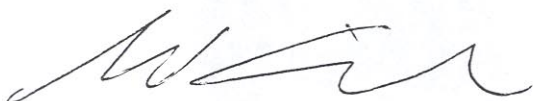
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen, samt styrelsens förvaltning i HSB:s Bostadsrättsförening Haubitsen 2 i Stockholm för räkenskapsåret 2003-09-01 – 2004-08-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsred 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.

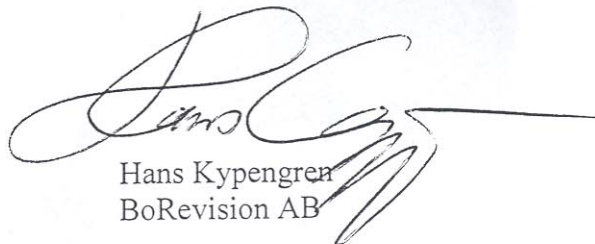
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningsred i Sverige.

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

Stockholm 22 november 2004



Erland Lindholm
Av föreningen vald revisor



Hans Kypengren
BoRevision AB