



Resultaträkning		03-01 - 03-12	02-01 - 02-12
Nettoomsättning	Not 1	10 150 735	11 027 549
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	Not 2	-5 826 687	-5 828 382
Planerat underhåll	Not 3	-485 665	-1 174 832
Fastighetsskatt		-427 980	-409 220
Avskrivningar		<u>-1 218 215</u>	<u>-1 211 792</u>
Summa fastighetskostnader		<u>-7 958 547</u>	<u>-8 624 226</u>
Rörelseresultat		2 192 188	2 403 323
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	148 328	129 221
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	<u>-1 242 239</u>	<u>-1 297 090</u>
Summa finansiella poster		<u>-1 093 911</u>	<u>-1 167 869</u>
Resultat efter finansiella kostnader		1 098 277	1 235 455
Årets resultat		1 098 277	1 235 455 <i>JK</i>



Balansräkning		2003-12-31	2002-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och Mark	Not 6	35 023 869	35 793 922
Inventarier	Not 7	18 502	89 727
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 8	2 801 038	0
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>37 843 409</u>	<u>35 883 649</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	700	700
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>700</u>	<u>700</u>
Summa anläggningstillgångar		37 844 109	35 884 349
Omsättningstillgångar			
Bostadsrätter	Not 10	157 732	191 017
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		25 912	46 859
Övriga fordringar	Not 11	14 580	14 042
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	350 184	192 424
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 483 194	2 425 330
Summa kortfristiga fordringar		<u>1 873 870</u>	<u>2 678 655</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	4 300 276	4 500 258
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		5 000	5 000
Summa kassa och bank		<u>5 000</u>	<u>5 000</u>
Summa omsättningstillgångar		6 336 878	7 374 930
Summa tillgångar		44 180 987	43 259 279 *



Balansräkning	2003-12-31	2002-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 14	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	7 013 202	7 013 202
Upplåtelseavgifter	2 261 895	1 905 680
Fond för yttre underhåll	2 300 000	2 300 000
Summa Bundet eget kapital	<u>11 575 097</u>	<u>11 218 882</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Dispositionsfond	7 470 458	6 235 003
Årets resultat	1 098 277	1 235 455
Summa fritt eget kapital	<u>8 568 735</u>	<u>7 470 458</u>
Summa eget kapital	20 143 832	18 689 340
Skulder		
Fond för inre underhåll	984 281	982 377
Skulder till kreditinstitut	Not 15	22 123 031
Leverantörsskulder	845 464	352 017
Skatteskulder	26 733	7 973
Övriga skulder	0	1 380
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 103 161
Summa skulder	24 037 155	24 569 939
Summa eget kapital och skulder	44 180 987	43 259 279
Poster inom linjen		
Ställda panter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	33 627 000	33 627 000
Ansvarsförbindelser		
Föreningsavgäld	96 705	128 970*

**Kassaflödesanalys**

2003-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster 1 098 277

*Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet*Avskrivningar 1 218 215**Kassaflöde från den löpande verksamheten****före förändringar av rörelsekapital 2 316 492****Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet**

Ökning (-) / Minskning (+) av lager 33 285

Ökning (-) / Minskning (+) av kortfristiga fordringar 62 631

Ökning (+) / Minskning (-) av kortfristiga skulder 932 582**Kassaflöde från den löpande verksamheten 3 344 990****Investeringsverksamheten**

Investeringar i fastigheter -3 184 851

Investeringar i maskiner/inventarier 9 823**Kassaflöde från investeringsverksamheten -3 175 028****Finansieringsverksamheten**

Ökning(+)/ Minskning (-) av långfristiga skulder -1 465 366

Inbetalda insatser 356 215**Kassaflöde från finansieringsverksamheten -1 109 151****Årets kassaflöde -939 189****Likvida medel vid årets början 2 430 330****Likvida medel vid årets slut 1 488 194**



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 40-årig rak plan med 2,5% och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning på 40 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 24.705.806 kr, en minskning med 1.373.738 kr 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. 

**Kassaflödesanalys**

Enligt ny lagstiftning skall till årets bokslut även fogas en kassaflödesanalys. Under det första året har vi valt att endast redovisa årets siffror, men kommande år kommer även jämförelsesiffror att redovisas.

Styrelsen

Arvode förtroendevalda	119 800	117 700
Löner och andra ersättningar	16 300	26 822
Sociala kostnader	41 615	38 928
Pensionskostnader och förpliktelser	250	250
Övrigt	12 782	7 111
Summa	<u>190 747</u>	<u>190 811</u>

Revisorer

Föreningsvald	4 000	4 000
Summa arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader	194 747	194 811

Not 1 Nettoomsättning

Årsavgifter	9 478 213	10 243 008
Hyror	1 150 997	1 279 264
Övriga intäkter	51 607	74 817
Brutto	<u>10 680 817</u>	<u>11 597 089</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-232 343	-280 477
Hyresförluster	-15 968	-7 291
Avsatt till inre fond	-281 772	-281 772
Nettoomsättning	<u>10 150 735</u>	<u>11 027 549</u>

Not 2 Drift

Personalkostnader	194 747	194 811
Fastighetsskötsel och städ	798 959	866 597
Reparationer	472 701	593 897
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	1 059 414	925 980
Uppvärmning	1 738 686	1 624 339
Vatten	425 315	443 883
Sophämtning	182 725	118 074
Fastighetsförsäkring	126 051	154 655
Kabel-TV	64 700	66 177
Övriga avgifter	4 064	5 192
Förvaltningsarvoden	447 554	407 841
Övrig drift	311 771	426 936
Summa drift och löpande underhåll	<u>5 826 687</u>	<u>5 828 382</u>



Noter 2003-12-31 2002-12-31

Not 3	Planerat underhåll		
	Underhåll	485 665	674 832
	Avsättning till fond för yttre underhåll	0	500 000
	Summa planerat underhåll	485 665	1 174 832

Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Allkonto	12 107	38 797
	Specialinlåning	134 074	87 020
	Övriga ränteintäkter	2 147	3 404
	Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	148 328	129 221

Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader till kreditinstitut	1 209 974	1 263 967
	Räntekostnader övriga	0	858
	Föreningsavgäld	32 265	32 265
	Summa räntekostnader och liknande resultatposter	1 242 239	1 297 090

Not 6 Byggnader och Mark

Byggnader

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Byggnad	23 980 650	599 516	2,50%	-7 177 262	16 803 388
Ombyggnad	21 564 928	544 755	2,53%	-5 551 015	16 013 913
Värmekulvert	383 813	9 595	2,50%	-9 595	374 218
	45 929 391	1 153 866		-12 737 872	33 191 519

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Mark	1 832 350				1 832 350
Markanläggningar	160 494			-160 494	0
	1 992 844			-160 494	1 832 350

Taxeringsvärde

	2003-12-31	2002-12-31
Byggnader	60 746 000	57 852 000
Mark	20 452 000	19 422 000
	81 198 000	77 274 000



Noter

2003-12-31

2002-12-31

Not 7 Inventarier

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Akkumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Turboglass 480	93 750			-93 750	0
Datautrustning	22 650			-22 650	0
Dell datautrustning	214 496	64 349	30,0%	-195 994	18 502
	330 896	64 349		-312 394	18 502

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott

Pågående nyanläggning utemiljö	2 801 038	0
Summa pågående nyanläggningar och förskott	2 801 038	0

Not 9 Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i HSB Stockholm	500	500
Andelar i Fonus	200	200
Summa finansiella anläggningstillgångar	700	700

Not 10 Bostadsrätter

Föreningen innehar 5 st lägenheter som upplåtes med hyresrätt. Under året har en lägenhet sålts.	157 732	261 592
--	---------	---------

Not 11 Övriga fordringar

Skattekonto	14 580	14 042
Summa övriga fordringar	14 580	14 042

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Ränta specialinlåning	22 599
Fastighetsförsäkring	136 112
Kabel TV	17 063
Bredband	315
Administrativ fastighetsförvaltning	60 018
Ekonomiförvaltning	53 286
Fastighetsskötsel mark och byggnad	60 791
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	350 184

Not 13 Kortfristiga placeringar

Specialinlåning 3-mån HSB Stockholm	1 800 000	4 500 000
Specialinlåning 6-mån HSB Stockholm	2 500 000	0
Fonus	276	258
Summa kortfristiga placeringar	4 300 276	4 500 258



Noter 2003-12-31 2002-12-31

Not 14 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Dispositions- fond	Årets resultat
Ingående balans 2003-01-01	7 013 202	1 905 680	2 300 000	6 235 003	1 235 455
Disposition enl. stämmobeslut				1 235 455	-1 235 455
Försäljning		356 215			
Årets resultat					1 098 277
Utgående balans 2003-12-31	7 013 202	2 261 895	2 300 000	7 470 458	1 098 277

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Ränteändring	Belopp
Stadshypotek	4,72%	2006-10-30	8 000 000
Nordbanken hypotek	4,90%	2007-10-19	6 548 500
Stadshypotek	5,33%	2004-04-30	3 208 630
SBAB	5,83%	2004-04-14	2 900 535
Summa skulder till kreditinstitut			20 657 665

Med nuvarande amorteringstakt blir amorteringen ca 624 073 kr per år de kommande fem åren.

Noter 2003-12-31 2002-12-31

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förskottsbetalda avgifter och hyror	856 726
El	300 423
Fjärrvärme	117 268
Ombyggnad värmekulvert	62 500
Löpande underhåll	8 070
Revision	11 000
Ränta fastighetslån	117 284
Sophämtning	7 733
Städning	27 793
Köpta tjänster	8 500
Övrigt	5 715
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 523 012 ✓

