

Årsredovisning

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Barrträdet i Nacka Kommun org nr 714000-0048, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2004-01-01—2004-12-31. Föreningen bildades 1961-03-29 och registrerades 1961-04-17.

Förvaltningsberättelse

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Sicklaön 84:4 och 84:5. Av föreningens 189 lägenheter upplåts 188 med bostadsrätt och 1 med hyresrätt. Samtliga föreningens lokaler upplåts med hyresrätt.

Medlemmar

Föreningen har 229 medlemmar. Under året har 22 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelse

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning.

Eric Nordgren	Ordförande
Staffan Tellerup	Vice ordförande
Nello Minati	Sekreterare
Barbro Strömberg	Ledamot
Marika Larsson	Ledamot
Lars Wallsten	Utsedd av HSB Stockholm

Suppleanter har varit:

Roland Carlström	
Ivanna Falomir	
Peter Sjöquist	
Gunnel Robertsson	Utsedd av HSB Stockholm

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Eric Nordgren, Staffan Tellerup, samt Marika Larsson.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Eric Nordgren, Barbro Strömberg, Staffan Tellerup och Nello Minati, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Boris Prohorenko med Mikael Persson som suppleant, valda av föreningen, samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Renja Rickett (sammankallande), Ilse Schollin, Birgitta Gustawson, Boris Prohorenko och Hans Andersson.

Ombud till Distriktsstämma

Föreningens ombud vid HSB Stockholms distriktsstämma har varit Staffan Tellerup, Ivanna Falomir och Marika Larsson. Suppleanter till dessa har varit Barbro Strömberg, Roland Carlström och Peter Sjöquist.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2004-05-25. Extra föreningsstämma hölls 2004-11-18. Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 10 protokollförda ordinarie sammanträden och arbetsutskottet har hållit 11 st protokollförda sammanträden.

Dessutom har två extra styrelsemöten hållits.

Styrelsen började verksamhetsåret med en lyckad planeringskonferens på en dag under augusti.

Arvoden

Arvoden till styrelse har utgått med ett 1,5 basbelopp 39300 kr att inom sig fördela samt 4.000 kr till den av föreningen valde revisoren och 5000 kr till valberedningen att inom sig fördela.

Fastigheterna

Besiktning av fastigheterna har skett i enlighet med stadgarna och underhållsplanen har samtidigt legat till grund för syn och bedömningar. Fastigheterna bedöms vara i gott skick och underhållet i planen har följts.

Den tekniska- och kamerala förvaltningen har under verksamhetsåret skötts av HSB Stockholm. Fastighets- och trädgårdsskötsel samt städning har ombesörjts av Stockholms Rörservice AB.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg-Hansa.

Under året har:

- Bastu- Spa- anläggningen totalrenoverats.
- Nödbelysning installerats i samtliga trappuppgångar.
- Gårdsbelysning har uppsatts på båda innergårdarna.
- Radonmätning har utförts i föreningens lägenheter.

Kalendarium över större utförda renoveringar

- 1988 Etablering av skyddsrum
- 1989 Omläggning av tak
- 1989 Anslutning till kabel-TV
- 1990 Genomgående fasadrenovering
- 1991 Totalrenovering av pannrum och undercentraler
- 1991 Fönsterrenovering till plåtbeklädda ytterbågar
- 1993 Byten av avloppsstammar inkl helkakling av badrum
- 1993 Installering av kodlås
- 1994 Renovering av hissar inkl motorer, linor och hisskorgar
- 1995 Målning av entréer och portuppgångar inkl byte av armaturer
- 1996 Obligatorisk ventilationskontroll med därpåföljande åtgärder
- 1996 Ombyggnad av kontorslokaler till 4 st bostadsrättslägenheter
- 1996 Målning av källargångar
- 1996 Totalrenovering av tvättstugor inkl byte av maskiner
- 1996 Balkongtak på översta balkongerna
- 1996 Brytskydd på källardörrar och galler på fönster i källarvåning
- 1997 Cykelrum, barnvagnsrum och källargolv har målats
- 1997 Etablering av hobbyrum
- 1997 Färdigställande av två st lekplatser
- 1997 Installation av intern-TV
- 1998 Golven i vindsutrymmen i höghusen målats
- 1999 Hängrännor har satts upp under balkongtaken
- 1999 Nya tilluftsfläktar har installerats i 19, 29 och 31.
- 2000 230 kvm kontorsyta byggts om till 3 st bostadsrätter
- 2000 Piskbalkonger har renoverats
- 2000 Nya tilluftsfläktar har installerats i 25.
- 2001 Ny tilluftsfläkt har installerats i 33.

- 2002 57 kvm kontorsyta byggts om till bostad.
2002 Ny tilluftsfläkt har installerats i nr 21.
2003 Elektroniskt bokningssystem för tvättstugor, bastu, solarium och övernattningsrum har installerats.
2003 Spontantvättstuga med torkskåp har etablerats i Alphyddevägen 25 .
2003 Torkskåp har installerats i övriga fyra tvättstugor.
2003 95 m² kontorsutrymme på Alphyddevägen 33 har ombyggs till åtta st förråd och ett övernattningsrum.
2003 Tilluftsfläkt har installerats i källaren Alphyddevägen 33-35.
2004 Elektroniskt bokningssystem för tvättstugor, bastu, solarium och övernattningsrum har installerats.
Spontantvättstuga med torkskåp har etablerats på Alphyddevägen 25 .
Torkskåp har installerats i övriga fyra tvättstugor.
95 m² kontorsutrymme på Alphyddevägen 33 har ombyggs till åtta st förråd och ett övernattningsrum.
Tilluftsfläkt har installerats i källaren Alphyddevägen 33-35.

Kalendarium över större planerade renoveringar

- 2005 Balkongrenovering
2005-2006 Bygge av sophus på gården
2004-2005 Byte entrédörrar
2004-2005 Byte av gemensamma låssystem
2004-2005 Byte av yttertak
2009-2017 Genomgående fönsterrenovering
2009-2017 Målning av entréer, trapphus, tvättstugor etc

Årsavgifter och hyror

Styrelsen har i slutet av 2004 beslutat att ingen höjning av månadsavgifterna ska ske under 2005.

Miljöplan

Frågan finns under utredning i styrelsen i avvaktan på beslut från Nacka kommun avseende bl a sophantering.

Medlemsinformation

Den huvudsakliga informationen ges i intern-TV. Uppdatering sker efter varje styrelsemöte. Nya medlemmar hälsas välkomna av trappvärdarna och tilldelas skriften "basinformation", föreningens stadgar och skriften "Vem ska underhålla bostadsrättslägenheten". På årsstämman den 25 maj 2004 antogs nya stadgar. Beslutet konfirmerades vid en andra läsning på extra föreningsstämma den 18 november 2004.

Gårdsfest

Traditionsenlig gårdsfest hölls i slutet av augusti. Gårdsfesten blev en mycket uppskattad tillställning med tipspromenad, kubbspel och musikalisk underhållning.

Behandling av årets resultat

Stämman har att ta ställning till:

Årets resultat	173.502
Fond för yttre underhåll (balanserat resultat)	6.698.810

Styrelsen föreslår följande disposition:

Årets resultat överföres till fond för yttre underhåll	<u>173.502</u>
Fond för yttre underhåll (balanserat resultat)	6.872.312

Ekonomi

Föreningens ekonomi framgår av bifogade resultat och balansräkning.



Resultaträkning		04-01 - 04-12	03-01 - 03-12
Nettoomsättning	Not 1	6 837 926	6 589 179
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	Not 2	-3 821 989	-3 934 426
Planerat underhåll		-337 728	-130 912
Fastighetsskatt		-425 484	-449 400
Avskrivningar		-1 144 968	-1 058 380
Summa fastighetskostnader		<u>-5 730 169</u>	<u>-5 573 118</u>
Bruttoresultat		1 107 756	1 016 061
Rörelseresultat		1 107 756	1 016 061
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 3	264 706	275 898
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 4	<u>-619 683</u>	<u>-686 022</u>
Summa finansiella poster		<u>-354 977</u>	<u>-410 124</u>
Resultat efter finansiella kostnader		752 779	605 937
Inkomstskatt		-579 277	-573 857
Årets resultat		173 502	32 080



Balansräkning		2004-12-31	2003-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och Mark	Not 5	19 992 444	20 288 338
Inventarier	Not 6	0	13 326
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>19 992 444</u>	<u>20 301 664</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 7	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		19 992 944	20 302 164
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		163 787	182 650
Övriga fordringar	Not 8	588 736	8 469
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	368 703	227 770
Avräkningskonto HSB Stockholm		799 853	617 512
Summa kortfristiga fordringar		<u>1 921 079</u>	<u>1 036 401</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 10	7 900 000	8 300 000
Summa omsättningstillgångar		9 821 079	9 336 401
Summa tillgångar		29 814 024	29 638 565



Balansräkning	2004-12-31	2003-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 11	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	1 271 110	1 271 110
Upplåtelseavgifter	5 885 230	5 885 230
Fond för yttre underhåll	6 698 810	6 666 729
Summa Bundet eget kapital	<u>13 855 150</u>	<u>13 823 069</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Årets resultat	173 502	32 080
Summa fritt eget kapital	<u>173 502</u>	<u>32 080</u>
Summa eget kapital	14 028 652	13 855 150
Skulder		
Fond för inre underhåll	450 582	442 160
Skulder till kreditinstitut	Not 12 13 116 001	13 387 594
Leverantörsskulder	378 299	474 603
Skatteskulder	972 019	612 520
Övriga skulder	0	10 240
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13 868 471	856 298
Summa skulder	<u>15 785 372</u>	<u>15 783 415</u>
Summa eget kapital och skulder	29 814 024	29 638 565
Poster inom linjen		
Ställda panter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	13 969 000	13 969 000
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.

Avskrivning på byggnader

Avskrivning sker med 2% som grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning mellan 10-20 år.

Inventarier

Avskrivning sker plan enligt 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

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsen

Arvode förtroendevalda	52 401	62 900
Löner och andra ersättningar	6 757	5 360
Sociala kostnader	13 663	19 624
Utbildning, förtroendevalda	13 250	14 563
Övrigt	5 832	0
Summa	91 903	102 447

Revisorer

Föreningsvald	4 000	4 000
---------------	-------	-------

Summa arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader	95 903	106 447
--	--------	---------



HSB:s Brf Barrträdet

Noter	2004-12-31	2003-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	6 376 600	6 191 052
Hyror	377 328	368 796
Övriga intäkter	116 309	61 663
Brutto	<u>6 870 237</u>	<u>6 621 511</u>
Avgifts- och hyresbortfall	21	0
Avsatt till inre fond	-32 332	-32 332
Nettoomsättning	<u>6 837 926</u>	<u>6 589 179</u>
Not 2 Drift		
Personalkostnader	95 903	106 447
Fastighetskötsel och städ	313 875	347 492
Reparationer	289 887	539 444
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	214 521	191 550
Uppvärmning	1 460 203	1 371 105
Vatten	399 579	444 500
Sophämtning	278 615	250 316
Fastighetsförsäkring	78 273	59 321
Kabel-TV	119 356	96 276
Övriga avgifter	4 484	4 141
Förvaltningsarvoden	312 493	301 353
Övrig drift	254 800	222 481
Summa drift och löpande underhåll	<u>3 821 989</u>	<u>3 934 426</u>
Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Allkonto	1 171	3 185
Specialinlåning	188 669	272 097
Övriga ränteintäkter	74 866	616
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	<u>264 706</u>	<u>275 898</u>
Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader till kreditinstitut	615 744	686 022
Räntekostnader övriga	3 939	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	<u>619 683</u>	<u>686 022</u>



Not 5 Byggnader och Mark

Byggnader

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Byggnad	18 355 453	367 109	2,00%	-7 872 161	10 483 292

Ombyggnad

Ombyggnad	146 900	10 319	7,02%	-146 900	0
Soprumsobyggnad	402 607	20 130	5,00%	-362 341	40 266
Fasader,tak,fönster	2 000 000	100 000	5,00%	-1 400 000	600 000
Fasader,tak,fönster	3 248 242	162 412	5,00%	-2 111 356	1 136 886
Omb.lokal-lgh	1 394 467	69 723	5,00%	-627 507	766 960
Omb.lokal-lgh-01	3 195 870	159 794	5,00%	-639 176	2 556 694
Omb.lokal-lgh-02	1 403 579	70 178	5,00%	-210 534	1 193 045
Bokningssystem	214 088	42 818	20,00%	-85 636	128 452
Inst. 5 st torsskåp	455 844	45 584	10,00%	-91 168	364 676
Bastuombyggnad	408 500	40 850	10,00%	-40 850	367 650
Gårdsbelysning	427 248	42 725	10,00%	-42 725	384 523
Antennanläggning	137 984	0	0,00%	-137 984	0
	13 435 329	764 533		-5 896 177	7 539 152

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Mark	1 970 000				1 970 000
Markanläggningar	941 000	0	0,00%	-941 000	0
	2 911 000	0		-941 000	1 970 000

Taxeringsvärde

	2004-12-31	2003-12-31
Byggnader	50 362 000	58 179 000
Mark	30 448 000	23 811 000
	80 810 000	81 990 000

Inventarier

Not 6

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Dator kostnader	39 900	13 326	33,33%	-39 900	0
	39 900	13 326		-39 900	0

Not 7

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i HSB Stockholm	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar	500	500



Noter

2004-12-31

Not 8	Övriga fordringar	
	Skattekonto	588 736
	Summa övriga fordringar	<u>588 736</u>

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	
	Ränta HSB Stockholm	111 761
	Ekonomiförvaltning	36 198
	Kabel TV	32 616
	Tekniskförvaltning	40 213
	Medlemsärende	147 915
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>368 703</u>

Not 10	Kortfristiga placeringar	
	Specialinlåning 6-mån HSB Stockholm	1 400 000
	Specialinlåning 12-mån HSB Stockholm	6 500 000
	Summa kortfristiga placeringar	<u>7 900 000</u>

Not 11	Eget kapital					
		Insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Ingående balans					
	2004-01-01	1 271 110	5 885 230	6 666 730		32 080
	Disposition enl. stämmobeslut			32 080		-32 080
	Årets resultat					173 502
	Utgående balans					
	2004-12-31	1 271 110	5 885 230	6 698 810	0	173 502

Not 12	Skulder till kreditinstitut			
	Låneinstitut	Räntesats	Ränteändring	Belopp
	Nordea	4,70%	2008-01-16	3 017 481
	Nordea	4,10%	2006-04-19	6 226 768
	Nordea	5,45%	2007-09-19	3 871 752
	Summa skulder till kreditinstitut			<u>13 116 001</u>

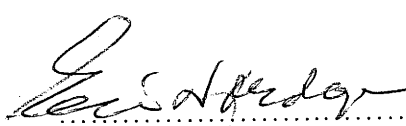

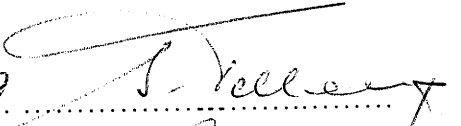
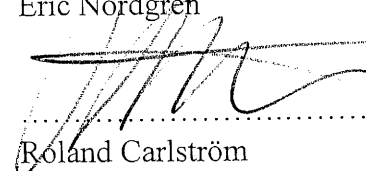
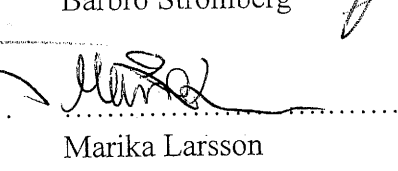
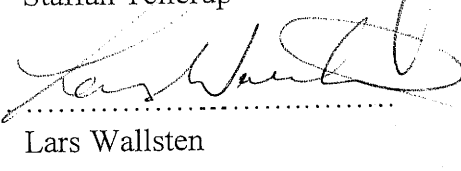
Med nuvarande amorteringstakt blir amorteringen ca 271 000 per år de kommande fem åren.




Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	
	Förskottsbetalda avgifter och hyror	605 326
	Ränta fastighetslån	29 861
	El,fastighet	26 000
	Fjärrvärme	197 784
	Arvode BoRevision AB	9 500
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>868 471</u>

Nacka

2005 - 03 - 08




 Eric Nordgren Barbro Strömberg Staffan Tellerup



 Roland Carlström Marika Larsson Lars Wallsten

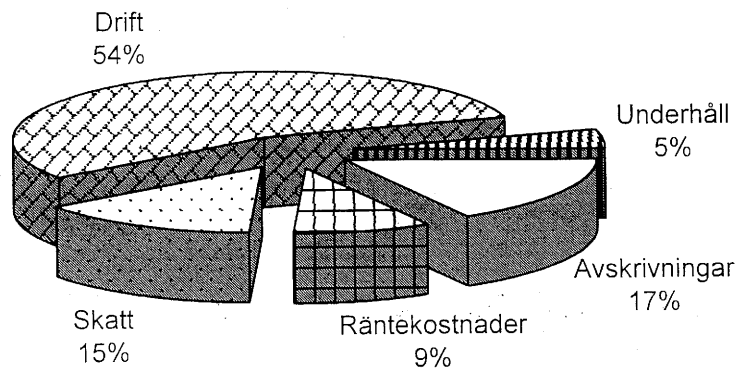
Vår revisionsberättelse har 2005- 03 - 14 avgivits beträffande denna årsredovisning


 Boris Prohorenko
 Av föreningen vald revisor

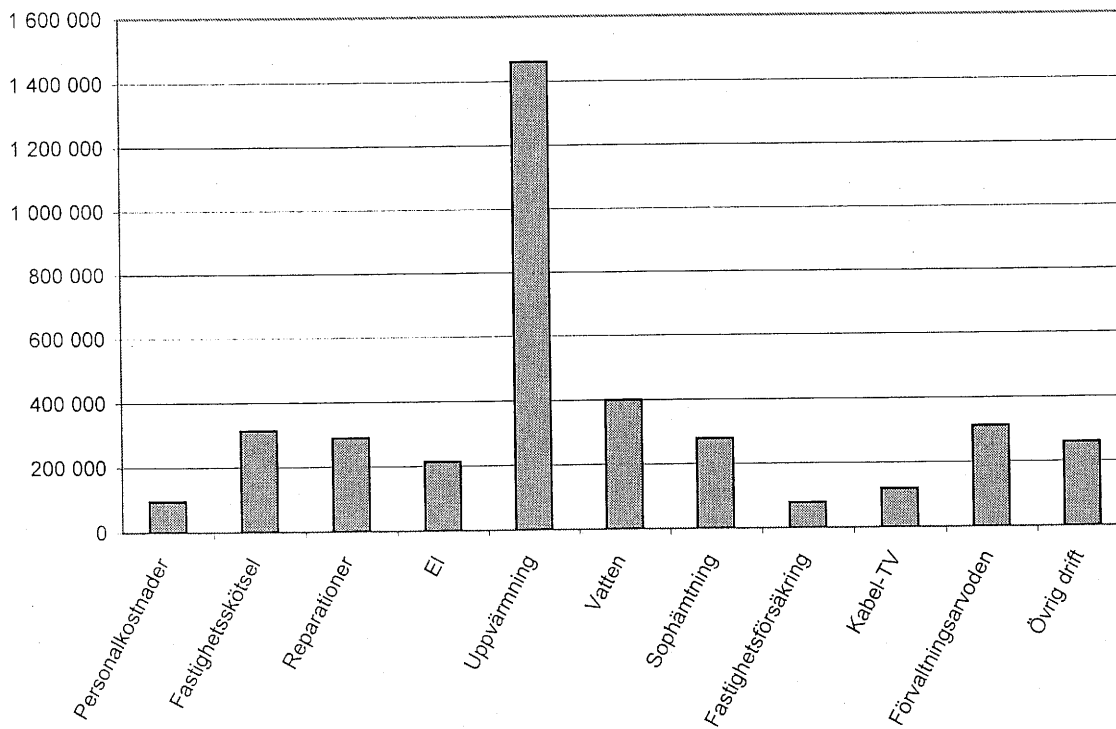

 Mikael Ek
 Av BoRevision AB förordnad revisor



Totala kostnader



Fördelning driftskostnader



10/11
BIA

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB:s Bostadsrättsförening Barrträdet i Nacka
Organisationsnummer 714000 - 0048

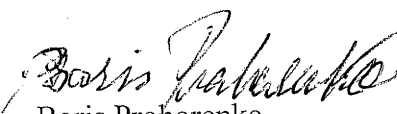
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen, samt styrelsens förvaltning i HSB:s Bostadsrättsförening Barrträdet i Nacka för räkenskapsåret 2004-01-01 – 2004-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

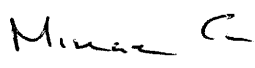
Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen, samt att utvärdera 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. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Stockholm 14/3 2005


Boris Prohorenko
Av föreningen vald revisor


Mikael Ek
BoRevision AB