



ÅRSREDOVISNING

2003

HSB Brf Utsiktshöjden i Upplands Bro

Organisationsnummer 717000-0967

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Utsiktshöjden i Upplands Bro (717000-0967) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2003-01-01—2003-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2003

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Kungsängens Kyrkby 2:107 i Upplands-Bro kommun. På fastigheten har 1964 uppförts tre byggnader, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler. Fastighetens areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 10.313 m². Taxeringsvärdet är 51.723.000 kr, varav byggnadsvärdet är 37.010.000 kr och markvärdet 14.713.000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma har hållits 2003-05-06. På stämman deltog 31 st röstberättigade medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har från ordinarie föreningsstämma 2003 haft följande sammansättning:

Ordinarie:

Maj-Britt Wallgren	Ordförande
Arno Hantke	Vice ordförande
Alf Andersson	Sekreterare
Dorothy Eklund	Studieorganisatör/miljöansvarig
Rolf Björinder	Utsedd av HSB

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Arno Hantke.

Ersättare:

Gunborg Blomquist	Fritidsansvarig
Mikael Eriksson	Webbansvarig
Nina Widlund	Utsedd av HSB

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Gunborg Blomquist.

Styrelsen har under verksamhetsåret 2003 hållit 9 st protokollförda sammanträden.



Revisorer

Revisorer har varit Joakim Grundfelt med Christina Hallgren som suppleant valda vid föreningsstämman samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedningen har under året bestått av Pekka Kylmänen, Åke Loholm och Gudrun Persson. Sammankallande har varit Pekka Kylmänen.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Maj-Britt Wallgren, Arno Hantke, Alf Andersson och Rolf Björinder, två i förening.

Representation

HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige

Ordinarie:

Maj-Britt Wallgren

Ersättare:

Arno Hantke

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 135 bostadslägenheter har 6 st överlåtits under året, varav en genom arv.

Föregående år uppgick antalet överlåtelser till 18 st. Genomsnittlig köpeskilling vid försäljning under året har varit 577.000 kr, eller 11.540 kr/m².

Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt. 2 st lägenheter var vid årets slut uthyrda i andra hand. 3 st bostadslägenheter ägs av juridiska personer.

Föreningen har 2002 förvärvat de två bostadsrättslokalerna 7001 och 7002. Lokalerna har slagits samman till en affärslokal, som hyrs ut i andra hand (86,6 m²). Föreningen har därutöver 5 st kommersiella lokaler upplåtna med hyresrätt (475 m²). Föreningen disponerar en lokal som styrelserum.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Total yta (m ²)
Bostäder	135	8 574
Lokaler	9	629
Garage	24	475
Bilplatser	36	
Summa:	204	9 678

Förvaltning

Administrativ och teknisk förvaltning har enligt avtal ombesörjts av HSB Norra Stor-Stockholm. Förvaltare har varit Rolf Björinder.

Trappstädning har ombesörjts av ISS Sverige AB. ✓

Ekonomi

Ekonomisk flerårsöversikt

	<u>2003</u>	<u>2002</u>	<u>2001</u>	<u>2000</u>	<u>1999</u>
Nettoomsättning, tkr	4 675	4 679	4 687	4 645	5 020
Rörelseresultat, tkr	177	793	- 2 386	673	912
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 225	404	- 2 798	147	128
Balansomslutning, tkr	12 678	12 892	13 354	14 150	15 002
Avgifts- & hyresbortfall, procent	0,00	0,02	0,00	0,00	0,00
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	479	479	479	479	527
Fond för yttre underhåll, tkr	0	618	1 052	1 828	1 635

Mervärdesskatt

Föreningen är inte registrerad som frivilligt skattskyldig för moms vid uthyrning av verksamhetslokaler och har därför ingen avdragsrätt för ingående mervärdesskatt (moms). Momsen utgör därför en kostnad för föreningen.

Förmögenhetsvärde

Föreningens förmögenhetsvärde uppgick per 2003-12-31 till 46.617.466 kr. Föreningen betalar inte någon förmögenhetsskatt. Det är den enskilde bostadsrättsinnehavaren som själv ska deklarerat och eventuellt beskattas för sin andel av den totala förmögenheten hos föreningen.

Väsentliga händelser under året

Underhåll

Föreningen har en 20-årig underhållsplan, vilken under året har uppdaterats. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering och ianspråktagande av fondmedel.

Satsningen på underhåll av affärslängan har fortsatt. De två av föreningen förvärvade bostadsrättslokaler (f d bilskolan och kemptvätten) har slagits samman genom att en vägg tagits ner. Elanläggningen i lokalen har renoverats och nya entrédörrpartier har monterats. Blomrankan har fått nytt marmorgolv i entrén och hos Blickfånget har golvet i affärsdelen bytts ut. Nya frånluftsfläktar till affärslokaler har installerats. Målningsunderhåll av affärsfönstrens karmar har utförts.

Föreningens garageportar och källardörrar har målats. Utbyte av takfotsplåtar är nästan klart och slutförs under februari 2004.

Avgifter och hyror

Under 2003 har årsavgifter och hyror varit oförändrade jämfört med föregående år. Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder är 479 kronor/m². 

Förväntad framtida utveckling

Budget för år 2004

Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på + 217 tkr, varav 314 tkr utgör 2004 års behov av underhållsfondering enligt uppdaterad underhållsplan. Planerat underhåll har budgeterats till 836 tkr, vilket i budgeten har disponerats från den yttre underhållsfonden.

Fr o m år 2004 kommer föreningen att i resultaträkningen visa de faktiska kostnaderna för både löpande och planerat underhåll, i enlighet med Bokföringsnämndens anvisning BFNAR 2003:4. Avsättning till och disposition från den yttre underhållsfonden kommer att göras som en resultatdisposition på årsstämman (se nedan).

Budgeterat resultat 2004 före förändring av yttre underhållsfonden är – 305 tkr.

Eftersom föreningen under 2003 har tömt den yttre underhållsfonden kan enbart 314 tkr disponeras under 2004 (samma belopp som årets avsättning). Resterande 522 tkr (836 tkr – 314 tkr) kommer därför att resultatföras, varvid ett beräknat underskott på ca 305 tkr uppkommer.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 5 % fr o m 2004-01-01. Ytterligare avgiftshöjning kan bli aktuell under året.

Flerårsprognos för åren 2005 – 2009 finns med sist i denna årsredovisning och visar översiktligt hur föreningens ekonomi ser ut de närmaste åren.

Framtida underhåll

Av större planerade underhållsåtgärder kan nämnas att upphandling av hissrenovering är genomförd och entreprenaden startar upp under våren 2004.

Övrigt

Förenklad fastighetstaxering äger rum under 2004, vilket innebär att föreningens fastighet får ett nytt taxeringsvärde fr o m 2004-01-01.

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserad förlust	- 241 747
Årets resultat	- 224 996
	- 466 743

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserad förlust	- 466 743
	- 466 743 ✓

RESULTATRÄKNING (kr)		2003-01-01 -2003-12-31	2002-01-01 -2002-12-31
Nettoomsättning	<i>Not 1</i>	4 674 967	4 679 131
<u>Fastighetskostnader</u>			
Drift	<i>Not 2</i>	-3 490 395	-3 097 535
Underhåll	<i>Not 3</i>	-422 956	-216 000
Fastighetsskatt		-272 730	-260 790
Avskrivningar	<i>Not 4</i>	-311 713	-311 713
Bruttoresultat		177 173	793 093
Rörelseresultat		177 173	793 093
<u>Finansiella poster</u>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	<i>Not 5</i>	70 956	103 382
Räntekostnader och liknande resultatposter	<i>Not 6</i>	-473 125	-492 697
Resultat efter finansiella poster		-224 996	403 778
Årets resultat		-224 996	403 778 ✓

BALANSRÄKNING (kr)

2003-12-31

2002-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	<i>Not 7</i>	8 595 251	8 816 525
Ombyggnader	<i>Not 8</i>	803 469	872 210
Inventarier	<i>Not 9</i>	43 396	65 094
		9 442 116	9 753 829

Finansiella anläggningstillgångar

Egna bostadsrätter	<i>Not 10</i>	460 000	460 000
--------------------	---------------	---------	---------

Summa anläggningstillgångar

9 902 116

10 213 829

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	9 246
Avräkning med HSB Norra Stor-Stockholm		327 132	277 345
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<i>Not 11</i>	215 506	191 108
		542 638	477 699

Kortfristiga placeringar

<i>Not 12</i>	2 200 000	2 200 000
---------------	-----------	-----------

Kassa och bank

<i>Not 13</i>	32 899	0
---------------	--------	---

Summa omsättningstillgångar

2 775 537

2 677 699

Summa tillgångar

12 677 653

12 891 528

✓

BALANSRÄKNING (kr)

2003-12-31

2002-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 14

Bundet eget kapital

Insatser		852 557	852 557
Uppskrivningsfond		3 268 611	3 356 952
Fond för yttre underhåll	Not 15	0	618 226
Egna bostadsrätter		85 554	85 554
		<u>4 206 722</u>	<u>4 913 289</u>

Fritt eget kapital

Dispositionsfond		-241 747	-733 866
Årets resultat		-224 996	403 778
		<u>-466 743</u>	<u>-330 088</u>

Summa eget kapital

3 739 979

4 583 201

Skulder

Fond för inre underhåll	Not 16	259 224	258 670
Skulder till kreditinstitut	Not 17	6 983 759	7 284 440
Leverantörsskulder		377 026	208 178
Skatteskulder	Not 18	23 442	22 552
Övriga skulder	Not 19	693	2 463
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 293 530	532 024
Summa skulder		<u>8 937 674</u>	<u>8 308 327</u>

Summa eget kapital och skulder

12 677 653

12 891 528

Poster inom linjen

Ställda panter	Not 21	5 412 000	5 412 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga ✓

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och god redovisningssed för bostadsrättsföreningar.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en 42-årig rak plan som sträcker sig t o m 2040 och som grundar sig på byggnadernas bokförda värde 1997-12-31 och förväntad nyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 1,82 % av anskaffningsvärdet.

Uppskrivning byggnader

Avskrivning sker enligt en 40-årig rak plan som sträcker sig t o m 2040 och som grundar sig på bokförd uppskrivning 2001-12-31 och förväntad nyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 2,50% av anskaffningsvärdet. Ett belopp motsvarande årets avskrivning förs om från bundet eget kapital (uppskrivningsfond) till fritt eget kapital (balanserad förlust).

Ombyggnader

Avskrivning sker enligt en 18-årig rak plan som sträcker sig t o m 2015 och som grundar sig på ombyggnadernas bokförda värde 1997-12-31 och förväntad nyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 4,15 % av anskaffningsvärdet.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknats inflyta.

Fond för yttre underhåll

Föreningen har tidigare redovisat fond för yttre underhåll som avsättning. I enligt med BFNAR 2003:4 har detta ändrats och fonden utgör nu en del av föreningens bundna egna kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av underhållsplan och har även i år gått via resultaträkningen. Planerade underhållskostnader har också enligt tidigare praxis reglerats mot yttre underhållsfonden. Fr o m 2004 kommer föreningen att tillämpa BFNAR 2003:4 fullt ut, vilket innebär att endast faktiska underhållskostnader kommer att redovisas i resultaträkningen.

Skulder

Samtliga skulder är kortfristiga om inget annat anges i not.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
<u>Arvoden till förtroendevalda</u>		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	35 000	49 175
Styrelsearvode enligt stämmobeslut, mötesarvoden	19 200	0
Ersättning för förlorad arbetsförtjänst	1 193	0
Övriga arvoden	14 400	14 400
Föreningsvald revisor	4 000	4 000
Sociala kostnader	20 073	18 285
Kostnadsersättningar	237	0
	<u>94 103</u>	<u>85 860</u>

Ovanstående kostnader redovisas bland driftskostnaderna, se not 2 nedan. Föreningen har inte haft någon anställd personal under året.

✓

Inkomstskatt

Föreningen beskattas med utgångspunkt från en schablonintäkt om 3 % av taxeringsvärdet och med tillägg/avdrag för finansiella poster. Efter avräkning av eventuellt sparad underskott sker beskattning med 28 %. Föreningens underskott uppgick vid 2003 års taxering till 5.920.951 kr.

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	4 106 100	4 107 294
Årsavgifter lokaler	0	51 816
Hyrer	587 030	518 023
Övriga intäkter	7 037	28 392
Brutto	4 700 167	4 705 525
Avsättning till fond för inre underhåll	-25 200	-25 200
Avgiftsbortfall bostäder	0	-1 194
Hysesbortfall garage och p-platser	0	0
	4 674 967	4 679 131
Not 2 Drift		
Fastighetsskötsel och städning	782 613	764 850
Reparationer	303 152	196 142
El	313 742	209 225
Uppvärmning	1 006 477	947 402
Vatten	257 639	271 451
Sophämtning	178 661	197 074
Snörenhållning	10 588	8 414
Sotning och OVK	95 063	0
Hissar	11 333	0
Försäkringar	117 734	103 139
Kabel-TV	47 831	45 867
Lokalkostnader	9 900	31 218
Förbrukningsinventarier	4 864	5 635
Reklam och PR	2 494	0
Kontorsmateriel och trycksaker	0	6 362
Telefon och porto	6 837	4 791
Risikkostnader	2 950	300
Revisionsarvode	6 895	6 425
Arvode administrativ förvaltning	160 378	153 750
Medlemsavgift HSB	35 445	33 540
Övriga förvaltningskostnader	9 869	6 193
Övriga externa tjänster	8 046	1 689
Lön och arvoden till förtroendevalda	73 793	67 575
Kostnadsersättning och naturaförmåner	237	0
Sociala avgifter	20 073	18 285
Övrigt	23 781	18 208
	3 490 395	3 097 535
Not 3 Underhåll		
Planerat underhåll	1 041 182	649 590
Avsättning till fond för yttre underhåll	303 000	216 000
Disponerat ur fond för yttre underhåll	-921 226	-649 590
	422 956	216 000

Avsättning till fond för yttre underhåll har skett enligt fastställd 20-årig underhållsplan.



	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Not 4 Avskrivningar		
Byggnader	221 274	221 274
Ombyggnader	68 741	68 741
Inventarier	21 698	21 698
	311 713	311 713

Not 5 Ränteintäkter och liknande poster		
Ränta avräkningskonto HSB	1 517	3 705
Övriga ränteintäkter	69 439	99 677
	70 956	103 382

Not 6 Räntekostnader och liknande poster		
Räntekostnader långfristiga skulder	475 465	494 999
Räntebidrag	-2 400	-2 380
Övriga finansiella kostnader	60	78
	473 125	492 697

Not 7 Byggnader och mark
Föreningen äger fastigheten Kungsängens Kyrkby 2:107 i Upplands-Bro kommun.

Ingående anskaffningsvärden	11 303 634	11 303 634
Årets anskaffningar	0	0
Årets avyttringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 303 634	11 303 634

Ingående avskrivningar	-2 487 109	-2 265 835
Årets avskrivningar	-221 274	-221 274
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 708 383	-2 487 109

Utgående planenligt restvärde byggnader och mark **8 595 251** **8 816 525**

varav byggnader	8 121 251	8 342 525
varav mark	474 000	474 000

Not 8 Ombyggnader

Ingående anskaffningsvärden	1 657 400	1 657 400
Årets anskaffningar	0	0
Årets avyttringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 657 400	1 657 400

Ingående avskrivningar	-785 190	-716 449
Årets avskrivningar	-68 741	-68 741
Utgående ackumulerade avskrivningar	-853 931	-785 190

Utgående planenligt restvärde ombyggnader **803 469** **872 210**

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 51.723.000 kr. Värdeår 1973.

<u>Hustyp</u>	<u>Byggnader</u>	<u>Mark</u>	<u>Totalt</u>
Bostäder (hyreshusenhet)	35 400 000	13 500 000	48 900 000
Lokaler	1 610 000	1 213 000	2 823 000
	37 010 000	14 713 000	51 723 000

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Not 9 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	108 490	108 490
Årets anskaffningar	0	0
Årets försäljningar/utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>108 490</u>	<u>108 490</u>
Ingående avskrivningar	-43 396	-21 698
Årets avskrivningar	-21 698	-21 698
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-65 094</u>	<u>-43 396</u>
Utgående planenligt restvärde inventarier	43 396	65 094

Not 10 Egna bostadsrätter		
Bostadsrättslokalerna nr 7001, 7002	460 000	460 000
	<u>460 000</u>	<u>460 000</u>

Bostadsrätterna har upptagits till anskaffningsvärdet. Ytan för lokalerna uppgår till 86,6 m².

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Räntebidrag	522	502
Ränta kortfristiga placeringar	4 449	8 964
Försäkring	135 386	117 734
Kabel-TV	18 692	10 708
Medlemsavgift HSB Norra Stor-Stockholm	35 445	35 445
Avtal HSB Webb	6 712	6 628
Städning	11 761	11 127
Övrigt	2 539	0
	<u>215 506</u>	<u>191 108</u>

Not 12 Kortfristiga placeringar		
	<u>Räntesats</u>	<u>Löptid</u>
HSB Bank, bankcertifikat	2,60 %	2003-12-02-2004-03-02
	2 200 000	
Under året omsatta bankcertifikat	0	2 200 000
	<u>2 200 000</u>	<u>2 200 000</u>

Not 13 Kassa och bank		
HSB Bank, föreningskonto	32 742	0
HSB Bank, föreningskapitalkonto	157	0
	<u>32 899</u>	<u>0</u>

Not 14 Förändring av eget kapital					
	<u>Insatser</u>	<u>Uppskr fond</u>	<u>Egna bostadsrätter</u>	<u>Balanserad vinst/förlust</u>	<u>Årets resultat</u>
Belopp vid årets ingång	852 557	3 356 952	85 554	-733 866	403 778
Vinstdisp. enligt stämmobeslut				403 778	-403 778
Återföring från uppskr.fond	.	- 88 341		88 341	
Årets resultat					-224 996
Belopp vid årets utgång	<u>852 557</u>	<u>3 268 611</u>	<u>85 554</u>	<u>-241 747</u>	<u>-224 996</u>

Not 15 Fond för yttre underhåll		
Belopp vid årets ingång	618 226	1 051 816
Årets avsättning	303 000	216 000
Uttag under året	-921 226	-649 590
Belopp vid årets utgång	<u>0</u>	<u>618 226</u>

			<u>2003</u>	<u>2002</u>
Not 16	Fond för inre underhåll			
	Belopp vid årets ingång		258 670	245 822
	Årets avsättning		25 200	25 200
	Uttag under året		-24 646	-12 352
	Belopp vid årets utgång		259 224	258 670
Not 17	Skulder till kreditinstitut			
	Kreditinstitut	Räntesats	Bundet till	
	HSB Bank AB	6,80 %	2004-11-15	3 785 000
	SE-Banken Bolån	6,60 %	2005-10-05	107 158
	Stadshypotek	6,27 %	2010-03-01	1 576 536
	Stadshypotek	6,63 %	2005-03-01	1 515 065
	Summa lån		6 983 759	7 284 440
	Varav redovisat som långfristiga skulder		6 678 375	6 983 760
	Varav redovisat som kortfristiga skulder, den del av fastighetslånen som ska amorteras inom ett år.		305 384	300 680
Not 18	Skatteskuld			
	Fastighetsskatt		272 730	260 790
	Inkomstskatt		0	0
	Årets skattekostnad		272 730	260 790
	Avgår: betald preliminärskatt		-249 288	-238 238
			23 442	22 552
Not 19	Övriga skulder			
	Källskatt		360	360
	Arbetsgivaravgifter		333	333
	Depositioner		0	1 770
			693	2 463
Not 20	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			
	Förutbetalda avgifter och hyror		343 206	324 526
	Upplupna räntekostnader		18 239	19 403
	Upplupet revisionsarvode		6 870	6 500
	Fjärrvärme		123 650	130 647
	Ei		50 695	30 779
	Sophämtning		4 881	4 725
	Plåtarbeten fasad		744 889	0
	Övrigt		1 100	15 444
			1 293 530	532 024
Not 21	Ställda panter			
	Uttagna pantbrev		8 314 400	8 314 400
	Varav i eget förvar		-2 902 400	-2 902 400
			5 412 000	5 412 000

Lämnade som säkerhet för skulder till kreditinstitut.

STYRELSENS UNDERSKRIFT

Upplands-Bro den / 2004

Maj-Britt Wallgren

Arno Hantke

Dorothy Eklund

Alf Andersson

Rolf Björinder

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den / 2004

Joakim Grundfelt, av föreningen vald revisor

Börje Ahl, av BoRevision AB förordnad revisor

Flerårsprognos 2005 - 2009 (tkr)

	Bokslut 2003	Budget 2004	Prognos 2005	Prognos 2006	Prognos 2007	Prognos 2008	Prognos 2009
Intäkter årsavgifter	4 081	4 286	4 286	4 286	4 286	4 500	4 725
Intäkter hyror	587	586	598	610	622	634	647
Övriga intäkter	7	1	1	1	1	1	1
Summa intäkter	4 675	4 873	4 885	4 897	4 909	5 135	5 373
Driftskostnader	-3 187	-3 114	-3 192	-3 272	-3 353	-3 437	-3 523
Löpande underhåll	-303	-247	-253	-260	-266	-273	-279
Periodiskt underhåll	-1 041	-836	-528	-8	-426	0	-104
Fondavsättning	-303	-314	-314	-314	-314	-314	-314
Lyft från fonden	921	314	314	8	426	0	104
Fastighetsskatt	-273	-286	-300	-315	-331	-348	-365
Avskrivningar	-312	-312	-312	-290	-290	-290	-290
Ränteintäkter	71	64	56	62	68	72	80
Räntekostnader	-473	-447	-401	-382	-367	-352	-337
Inkomstskatt	0	0	0	0	0	-204	-308
Summa nettokostn	-4 900	-5 178	-4 930	-4 770	-4 854	-5 146	-5 337
Resultat	-225	-305	-46	126	55	-10	36
Procentuell ökning av årsavgifterna	0%	5%	0%	0%	0%	5%	5%
Årsavgift kr/m ²	479:-	503:-	503:-	503:-	503:-	528:-	554:-
Ing likvida medel	2 477	2 560	2 262	2 240	2 720	2 710	3 061
Likvidflöde drift	-531	7	266	722	233	594	536
Amorteringar	-301	-305	-288	-243	-243	-243	-243
För. skulder/fordr	915	0	0	0	0	0	0
Utg likvida medel	2 560	2 262	2 240	2 720	2 710	3 061	3 354

Kommentarer:

- * Driftskostnader och löpande underhåll förutsätts öka med 2,5 % årligen
- * Periodiskt underhåll enligt uppdaterad underhållsplan 2003-10-02
- * Fondavsättning enligt 20-årig underhållsplan 2003-10-02
- * Under 2004 och 2005 är planerat underhåll större än vad som har fonderats. Ett belopp motsvarande årets avsättning har därför disponerats från fonden dessa år.
- * Fastighetsskatten förutsätts öka med 5 % årligen
- * Räntan är satt till 5,0 - 6,0 % vid konvertering av lån, beroende på bindningstiden.
- * Ränteintäkterna är satta till i genomsnitt 2,5 %.
- * Föreningen beräknas börja betala inkomstskatt år 2008. Uppgifterna om inkomstskatten är dock osäkra, beroende på att taxeringsvärdet kommer att ändras 2004 och 2007. Full inkomstskatt beräknas komma år 2009.

Slutsatser:

- * Resultatunderskotten 2003 - 2005 beror på att det planerade underhållet för dessa år är större än vad som har fonderats i den yttre fonden. Delar av underhållet blir därför resultatpåverkande. Föreningen bör därför begränsa det planerade underhållet 2004 och 2005, så att det uppgår till ett belopp motsvarande avsättningen (314 tkr / år). Om 314 tkr/år överskrids bör föreningen höja avgifterna, så att underskottet täcks upp.
- * Inkomstskatten år 2008 och 2009 kommer att kräva avgiftshöjningar på ca 5 % per år.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

HSB Brf Utsiktshöjden i Upplands Bro

Organisationsnummer 717000-0967

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB Brf Utsiktshöjden i Upplands Bro för räkenskapsåret 2003-01-01--2003-12-31. 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 revisionssed 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 redovisningssed i Sverige.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Upplands-Bro den 2 / 3 2004

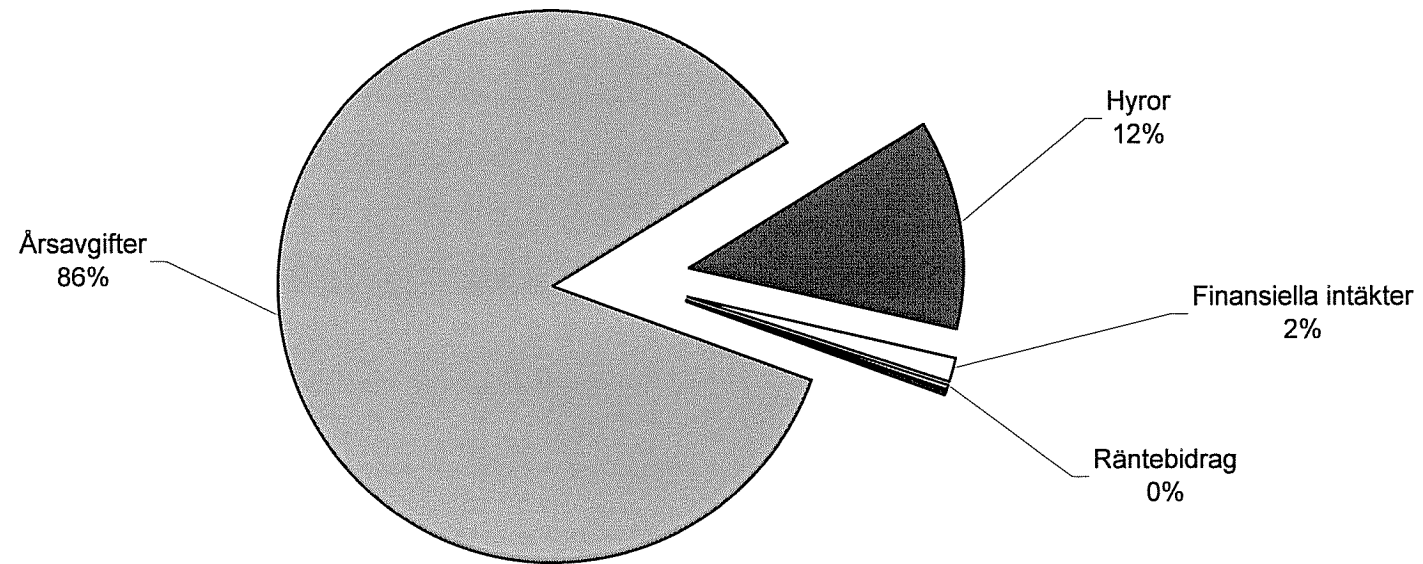


Joakim Grundfelt,
Av föreningen vald revisor

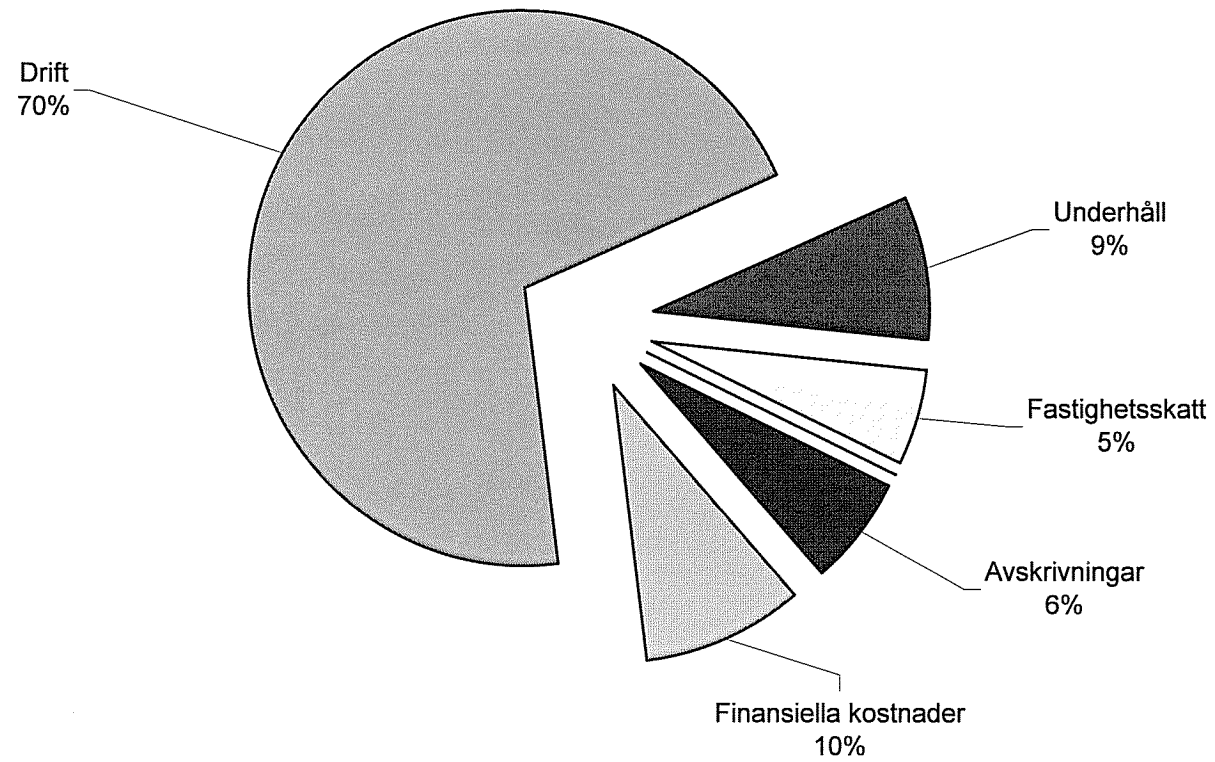


Börje Ahl,
Av BoRevision AB förordnad revisor

Intäktsfördelning



Kostnadsfördelning



Kostnadsfördelning

