



ÅRSREDOVISNING

2004

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 2004-01-01—2004-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2004

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 47.803.000 kr, varav byggnadsvärdet är 31.654.000 kr och markvärdet 16.149.000 kr.

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

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma har hållits 2004-05-04. På stämman deltog 26 st röstberättigade medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har från ordinarie föreningsstämma 2004 haft följande sammansättning:

Ordinarie:

Maj-Britt Wallgren	Ordförande
Arno Hantke	Vice ordförande
Alf Andersson	Sekreterare
Dorothy Eklund	Studieorganisatör/miljöansvarig (t o m 2004-09-09)
Mikael Eriksson	Webbansvarig
Rolf Björinder	Utsedd av HSB

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Maj-Britt Wallgren och Alf Andersson. Dorothy Eklund har flyttat från föreningen men skulle också ha stått i tur att avgå.

Ersättare:

Gunborg Blomquist	Fritidsansvarig
Joakim Grundfelt	Ekonomiansvarig
Ola Lindmark	Utsedd av HSB

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Joakim Grundfelt.

Styrelsen har under verksamhetsåret 2004 hållit 11 st protokollförda sammanträden.

Revisorer

Revisorer har varit Åke Loholm med Christina Hallgren som ersättare valda vid föreningsstämman samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedningen har under året bestått av Pekka Kylmänen, Gudrun Persson och Gunilla Munk. Pekka Kylmänen har varit sammankallande.

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 9 st överlåtits under året, varav en genom arv. Genomsnittlig köpeskilling vid försäljningar under året har varit 12.129 kr/m². Föregående år uppgick antalet överlåtelser till 6 st och genomsnittlig köpeskilling uppgick då till 11.540 kr/m².

Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt. 5 st lägenheter var vid årets slut uthyrda i andra hand. 3 st bostadslägenheter ägs av juridiska personer.

Föreningen har 2002 köpt tillbaka 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.

Information

Föreningen har egen hemsida (www.hsb.se/norrastorstockholm/utsiktshojden).

Ekonomi

Ekonomisk flerårsöversikt	2004	2003	2002	2001	2000
Nettoomsättning, tkr	5 103	4 675	4 679	4 687	4 645
Rörelseresultat, tkr *	- 708	- 441	359	- 3 162	866
Resultat efter finansiella poster, tkr *	- 1 149	- 843	- 30	- 3 574	340
Resultat efter förändring av uh-fond, tkr	- 1 149	- 225	404	- 2 798	147
Balansomslutning, tkr	11 901	12 678	12 892	13 354	14 150
Avgifts- & hyresbortfall, procent	0,00	0,00	0,02	0,00	0,00
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	553	479	479	479	479
Fond för yttre underhåll, tkr *	0	618	1 052	1 828	1 635

* Siffrorna för 2000 – 2003 har omräknats enligt nya redovisningsprinciper för yttre underhållsfond. Se mer information om detta under rubriken ”Tilläggsupplysningar” längre bak i årsredovisningen.

Mervärdesskatt

Föreningen är registrerad som frivilligt skattskyldig för mervärdesskatt (moms) vid uthyrning av verksamhetslokaler och har därför viss avdragsrätt för ingående moms. Momsregistrerad lokalyta uppgår till 561,6 m², vilket ger en avdragsrätt på 6 % av momsen på gemensamma kostnader.

Förmögenhetsvärde

Föreningens förmögenhetsvärde uppgick per 2004-12-31 till 41.684.259 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.

Övrigt

Under året har föreningen genomfört omfattande planerat underhåll utan att medel funnits avsatta för det i den yttre underhållsfonden. En betydande förlust har därför uppkommit 2004 och styrelsen har som mål att under de närmaste tre åren täcka upp de balanserade förluster som nu finns. Ett åtgärdsprogram har vidtagits för att stärka ekonomin och som exempel på detta kan nämnas att flera avgiftshöjningar har skett, löpande och planerat underhåll har stramats åt och fastigheten har momsregistrerats för att minska omkostnaderna.

Väsentliga händelser under året

Planerat underhåll

Föreningen har en 20-årig underhållsplan, som har uppdaterats under året. Planen ligger till grund för styrelsens förslag till avsättning och uttag av fondmedel från den yttre underhållsfonden.

Utöver normalt löpande underhåll under året kan nämnas att utbytet av krönplåtar har färdigställts. Vidare har vissa affärslokaler försetts med förvärmad tilluft och det har monterats nya låscylindrar i garagen. Dessutom har hissarna i fastigheten totalrenoverats under året.

Föreningens lån

Ett nytt lån på 1.500.000 kr har upptagits 2004 för att finansiera hissrenoveringen. Lånet togs hos SEB Bolån och ligger med rörlig ränta (f n 2,40 %). En specifikation av förenings lån finns under noten 16 längre bak i årsredovisningen.

Avgifter och hyror

Under 2004 har årsavgifterna höjts två gånger, först med 5 % fr o m 2004-01-01 och därefter med ytterligare 10 % fr o m 2004-07-01. Efter höjningarna uppgår den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder till 553 kr/m².

Övrigt

En medlemsenkät har genomförts under året för att ta reda på vad boende i föreningen tycker. Svaren har sedan sammanställts och delats ut till de boende.

Under 2004 har förenklad fastighetstaxering ägt rum. Fastighetens nya taxeringsvärde blev 47.803.000 kr, en sänkning med 7,6 % jämfört med tidigare värde. Det nya taxeringsvärdet gäller under perioden 2004 – 2006.

Föreningen har momsregistrerats fr o m 2004-10-01 för uthyrning av verksamhetslokaler (se ovan).

Förväntad framtida utveckling

Budget för 2005

Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på + 811.996 kr. Med anledning av nya redovisningsprinciper för planerat underhåll och den yttre underhållsfonden ingår *inte* avsättning och disposition/uttag från fonden i det budgeterade resultatet.

Beräknad avsättning till fonden uppgår enligt föreningens underhållsplan till 400.000 kr och beräknad disposition/uttag uppgår till 270.000 kr (motsvarar budgeterat planerat underhåll). Budgeterat resultat 2005 *efter* förändring av yttre underhållsfonden är + 681.996 kr.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 5 % fr o m 2005-01-01.

Framtida underhåll

De närmaste åren kommer kostnaderna för löpande och periodiskt underhåll att medvetet hållas på en låg nivå för att stabilisera föreningens ekonomi.

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserad förlust	- 378 402
Årets resultat	- 1 148 509
	- 1 526 911

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserad förlust	- 1 526 911
	- 1 526 911

RESULTATRÄKNING (kr)		2004-01-01 -2004-12-31	2003-01-01 -2003-12-31
Nettoomsättning	<i>Not 1</i>	5 103 405	4 674 967
<u>Fastighetskostnader</u>			
Drift	<i>Not 2</i>	-3 430 623	-3 490 395
Underhåll	<i>Not 3</i>	-1 811 170	-1 041 182
Fastighetsskatt		-258 030	-272 730
Avskrivningar	<i>Not 4</i>	-311 713	-311 713
Bruttoresultat		-708 131	-441 053
Rörelseresultat		-708 131	-441 053
<u>Finansiella poster</u>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	<i>Not 5</i>	20 185	70 956
Räntekostnader och liknande resultatposter	<i>Not 6</i>	-460 563	-473 125
Resultat efter finansiella poster		-1 148 509	-843 222
Årets resultat		-1 148 509	-843 222

FONDFÖRÄNDRINGAR ENLIGT STYRELSENS FÖRSLAG

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsv tillgängliga medel	400 000	921 226
Överföring till fond för yttre underhåll, enligt UH-plan	-400 000	-303 000
Överföring till fond för yttre underhåll, extra avsättning	0	0
Resultat efter förändring av fond för yttre underhåll	-1 148 509	-224 996

BALANSRÄKNING (kr)

2004-12-31

2003-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	<i>Not 7</i>	8 373 977	8 595 251
Ombyggnader	<i>Not 8</i>	734 728	803 469
Inventarier	<i>Not 9</i>	21 698	43 396
		<u>9 130 403</u>	<u>9 442 116</u>

Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa anläggningstillgångar		9 590 403	9 902 116
------------------------------------	--	------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar	<i>Not 11</i>	7 580	0
Avräkning med HSB Norra Stor-Stockholm		1 150 974	327 132
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<i>Not 12</i>	148 238	215 506
		<u>1 306 792</u>	<u>542 638</u>

<u>Kortfristiga placeringar</u>		0	2 200 000
---------------------------------	--	---	-----------

<u>Kassa och bank</u>	<i>Not 13</i>	1 003 985	32 899
-----------------------	---------------	-----------	--------

Summa omsättningstillgångar		2 310 777	2 775 537
------------------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar		11 901 180	12 677 653
-------------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSRÄKNING (kr)

2004-12-31

2003-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 14

Bundet eget kapital

Insatser	852 557	852 557
Uppskrivningsfond	3 180 270	3 268 611
Fond för yttre underhåll	0	618 226
Egna bostadsrätter	85 554	85 554
	<u>4 118 381</u>	<u>4 824 948</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-378 402	-241 747
Årets resultat	-1 148 509	-843 222
	<u>-1 526 911</u>	<u>-1 084 969</u>

Summa eget kapital

2 591 470

3 739 979

Skulder

Fond för inre underhåll	<i>Not 15</i>	271 527	259 224
Skulder till kreditinstitut	<i>Not 16</i>	8 155 872	6 983 759
Leverantörsskulder	<i>Not 17</i>	193 772	377 026
Skatteskulder	<i>Not 18</i>	19 100	23 442
Övriga skulder	<i>Not 19</i>	15 478	693
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<i>Not 20</i>	653 961	1 293 530
Summa skulder		9 309 710	8 937 674

Summa eget kapital och skulder

11 901 180

12 677 653

Ställda panter

Not 21

7 338 400

5 412 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

9

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd. Undantag har skett från BFNAR 2001:1 "Redovisning av inkomstskatter" då föreningen anser att en mer rättvisande bild av föreningens resultat och ställning därmed uppnås. Se även nedan under "Inkomstskatt".

Redovisningsprinciper

En ändring av redovisningsprinciper har skett innebärande att avsättning till yttre underhållsfond numera sker över resultatdispositionen istället för som tidigare genom en avsättning i resultaträkningen. Eftersom det är frågan om ändring av principer har omräkning gjorts av föregående år och effekten av bytet av redovisningsprincip har medfört en korrigeringspost i det egna kapitalet.

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 4,14 % 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

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens 20-åriga underhållsplan.

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.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas med utgångspunkt från en schablonintäkt om 3 % av taxeringsvärdet och med tillägg/avdrag för finansiella poster. Efter avräkning av eventuellt underskott sker beskattning med 28 %. Föreningens underskott uppgick vid 2004 års taxering till 4.771.370 kr, en minskning med 1.149.581 kr jämfört med föregående år. Föreningen har tv valt att i redovisning av underskottsavdrag frångå BFNAR 2001:1, något som dock inte inverkar negativt på lagens krav på den s k rättvisande bilden.

Q

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2004	2003
<u>Arvoden till förtroendevalda</u>		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut, fasta arvoden	35 000	35 000
Styrelsearvode enligt stämmobeslut, mötesarvoden	24 800	19 200
Ersättning för förlorad arbetsförtjänst	0	1 193
Övriga arvoden	14 400	14 400
Föreningsvald revisor	4 000	4 000
Sociala kostnader	19 407	20 073
Kostnadsersättningar	0	237
	97 607	94 103

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

Not 1 Nettoomsättning

Årsavgifter bostäder	4 525 855	4 106 100
Hyror - lokaler	432 514	420 878
Hyror - garage och p-platser	166 625	166 152
Övriga avgifter	0	0
Övriga intäkter	3 654	7 037
Brutto	5 128 648	4 700 167
Avsättning till fond för inre underhåll	-25 200	-25 200
Hyresbortfall - garage och p-platser	-43	0
	5 103 405	4 674 967

Not 2 Drift

Fastighetsskötsel och städning	774 099	782 613
Markarbeten	26 250	0
Reparationer	254 438	303 152
El	218 290	313 742
Uppvärmning	1 041 156	1 006 477
Vatten	259 685	257 639
Sophämtning	191 854	178 661
Snörenhållning	5 763	10 588
Sotning och OVK	6 300	95 063
Hissar	4 786	11 333
Försäkringar	135 386	117 734
Bevakningskostnader	1 879	0
Kabel-TV	82 495	47 831
Lokalkostnader	9 900	9 900
Förbrukningsinventarier	0	4 864
Årsredovisning	2 620	2 494
Kontorsmateriel och trycksaker	2 687	0
Telefon och post	9 963	6 837
Riskkostnader	0	2 950
Revisionsarvode	7 130	6 895
Arvode administrativ förvaltning	208 796	160 378
Medlemsavgift HSB	35 445	35 445
Övriga förvaltningskostnader	12 168	9 869
Övriga externa tjänster	15 825	8 046
Lön och arvoden till förtroendevalda	78 200	73 793
Kostnadsersättning och naturaförmåner	0	237
Sociala avgifter	19 407	20 073
Övrigt	26 101	23 781
	3 430 623	3 490 395

HSB Brf Utsiktshöjden i Upplands Bro
717000-0967

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Not 3 Underhåll		
Genomfört planerat periodiskt underhåll	1 811 170	1 041 182
	1 811 170	1 041 182
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		
HSB Norra Stor-Stockholm, avräkningskonto	2 029	1 517
FSB, fasträntekonto	13 605	67 629
Övriga ränteintäkter	4 551	1 810
	20 185	70 956
Not 6 Räntekostnader och liknande poster		
Räntekostnader långfristiga skulder	458 391	475 465
Räntekostnader skattekonto	24	0
Räntebidrag	-1 263	-2 400
Övriga räntekostnader	3 411	60
	460 563	473 125
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	-2 708 383	-2 487 109
Årets avskrivningar	-221 274	-221 274
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 929 657	-2 708 383
Utgående planenligt restvärde byggnader och mark	8 373 977	8 595 251
varav byggnader	7 899 977	8 121 251
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	-853 931	-785 190
Årets avskrivningar	-68 741	-68 741
Utgående ackumulerade avskrivningar	-922 672	-853 931
Utgående planenligt restvärde ombyggnader	734 728	803 469

2004 **2003**

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 47.803.000 kr. Värdeår 1973.

<u>Hustyp</u>	<u>Byggnader</u>	<u>Mark</u>	<u>Totalt</u>
Bostäder (hyreshusenhet)	29 000 000	15 000 000	44 000 000
Lokaler	2 654 000	1 149 000	3 803 000
	31 654 000	16 149 000	47 803 000

Not 9 Inventarier

Ingående anskaffningsvärde	108 490	108 490
Årets anskaffningar	0	0
Årets försäljningar/utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	108 490	108 490
Ingående avskrivningar	-65 094	-43 396
Årets avskrivningar	-21 698	-21 698
Utgående ackumulerade avskrivningar	-86 792	-65 094

Utgående planenligt restvärde inventarier **21 698** **43 396**

Not 10 Egna bostadsrätter

Bostadsrättslokalerna nr 7001, 7002	460 000	460 000
	460 000	460 000

Bostadsrätterna har värderats till anskaffningsvärde 2003. Ytan för lokalerna uppgår till 86,6 m².

Not 11 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Avgiftsfordringar	2 990	0
Kundfordringar	4 590	0
	7 580	0

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Räntebidrag	0	522
Ränta kortfristiga placeringar	0	4 449
Försäkring	108 316	135 386
Kabel-TV	24 897	18 692
Städning	11 761	11 761
Övrigt	3 264	44 696
	148 238	215 506

Not 13 Kassa och bank

FSB Penningmarknadskonto	1 003 985	32 899
	1 003 985	32 899

Not 14 Förändring av eget kapital

	<u>Uppskrivningsfond</u>	<u>Uh-fond</u>	<u>Bal. resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ing. kapital enl fastställd BR	3 268 611	0	-241 747	-224 996
Effekter av byte av red. princ.		618 226		-618 226
Just. IB efter nya red. princ.	3 268 611	618 226	-241 747	-843 222
Vinstdisp. enl stämmobeslut			-224 996	224 996
Förfl. av resultat efter nya red. princ.		-618 226		618 226
Återföring från uppskr fond	-88 341		88 341	
Årets resultat				-1 148 509
Belopp vid årets utgång	3 180 270	0	-378 402	-1 148 509

			<u>2004</u>	<u>2003</u>
Not 15	Fond för inre underhåll			
	Belopp vid årets ingång		259 224	258 670
	Årets avsättning		25 200	25 200
	Uttag under året		-12 897	-24 646
	Belopp vid årets utgång		271 527	259 224
Not 16	Skulder till kreditinstitut			
	Kreditinstitut	Räntesats	Bundet till	
	Spintab	3,59 %	2007-09-26	3 703 000
	SEB Bolån	6,60 %	2005-10-05	44 815
	Stadshypotek	6,27 %	2010-03-01	1 508 728
	Stadshypotek	6,63 %	2005-03-01	1 421 829
	SEB Bolån	2,40 %	rörligt	1 477 500
	Summa lån		8 155 872	6 983 759
	Varav redovisat som långfristiga skulder		7 823 013	6 678 375
	Varav redovisat som kortfristiga skulder, den del av fastighetslånen som ska amorteras inom ett år.		332 859	305 384
Not 17	Leverantörsskulder			
	Gränings Energimarknad AB		31 141	25 993
	Gränings Mälarkraft Värme AB		120 436	107 424
	HSB Norra Stor-Stockholm		19 004	24 906
	ISS Sverige AB		11 761	11 761
	Övriga leverantörer		11 430	206 942
			193 772	377 026
Not 18	Skatteskulder			
	Fastighetsskatt		258 030	272 730
	Inkomstskatt		0	0
	Årets skattekostnad		258 030	272 730
	Avgår: betald preliminärskatt		-238 930	-249 288
			19 100	23 442
Not 19	Övriga skulder			
	Källskatt		360	360
	Arbetsgivaravgifter		332	333
	Mervärdesskatt		13 603	0
	Skattekonto		4	0
	Övrigt		1 179	0
			15 478	693
Not 20	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			
	Förutbetalda avgifter och hyror		463 980	343 206
	Upplupna räntekostnader		16 700	18 239
	Revisionsarvode		7 100	6 870
	Ei		25 964	50 695
	Fjärrvärme		133 036	123 650
	Sophämtning		4 931	4 881
	Övrigt		2 250	745 989
			653 961	1 293 530

Handwritten signature

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 2004-01-01--2004-12-31. 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 13/4 2005

Åke Lohol
Av föreningen vald revisor

Hans Kypengren
Av BoRevision AB förordnad revisor

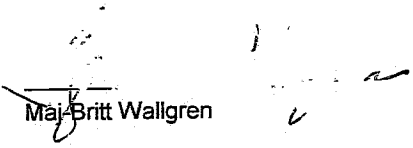
Not 21 Ställda panter
Uttagna pantbrev
Varav i eget förvar

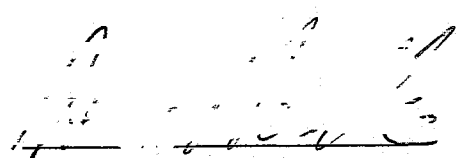
<u>2004</u>	<u>2003</u>
8 314 400	8 314 400
-976 000	-2 902 000
<u>7 338 400</u>	<u>5 412 400</u>

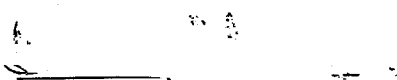
Lämnade som säkerhet för skulder till kreditinstitut.

STYRELSENS UNDERSKRIFT

Järfälla den 21/2 2005

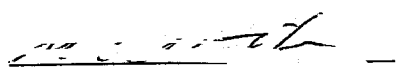

Maj Britt Wallgren


Arno Hantke


~~Dorothy Ekstrand~~

Gunborg Blomquist

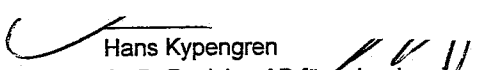

Alf Andersson


Mikael Eriksson

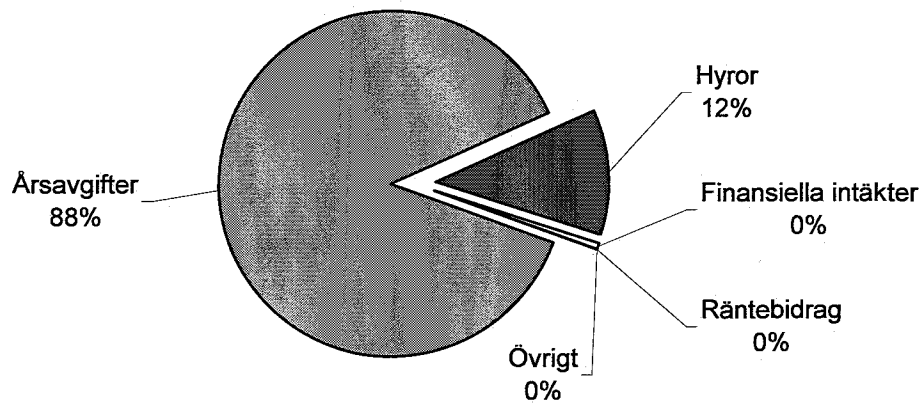

Rolf Björinder

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 13/4 2005


Åke Loholm
Av föreningen vald revisor


Hans Kypengren
Av BoRevision AB förordnad revisor

Intäktsfördelning



Kostnadsfördelning

