

ÅRSREDOVISNING 2004

Styrelsen för HSB:s bostadsrättsförening Rödstjärten, med org.nr 702001-8540 avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under verksamhetsåret 2004-01-01 – 2004-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får endast ske till fysisk person.

Föreningen bildades den 10 juni 1943 och registrerades samma år den 16 juni. Föreningen äger och förvaltar fastigheterna på Manhemsgatan 5–9, Hägerstens-vägen 146–156 samt Vapengatan 3–11. I föreningen finns 132 lägenheter som samtliga upplåts med bostadsrätt samt 21 lokaler och 29 parkeringsplatser som upplåts med hyresrätt. Den totala ytan är 8 728 m², varav lägenhetsyta 6 858 m². Föreningen hade 172 medlemmar den 31 december 2004.

Fastigheternas tekniska status

För fastigheterna finns en långsiktig underhållsplan upprättad som kontinuerligt uppdateras av styrelsen. Av underhållsplanen framgår vilka underhållsåtgärder som föreningen bör göra och när det bör göras. Planen ligger till grund för föreningsstämmans avsättning och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll. Inga väsentliga åtgärder beräknas ske de kommande fem åren. Om ca 8-10 år beräknas att fasader och tak behöver åtgärdas. Stambyte skedde 1995.

Fastigheternas förvaltning och skötsel

Den administrativa förvaltningen har skötts av HSB Förvaltning. Förvaltare har varit Lena Lindborg. Fastighetsskötseln handhas av AB Energibevakning. Fastighetsskötare har varit Conny Källberg. För skötseln av trädgård och annan mark anlitas HSB Förvaltning. Städningen har skötts av firman LW Städning. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar.

Föreningsfrågor

Gästlägenheten och samlingslokalen

Föreningens gästlägenhet på Manhemsgatan har utnyttjats flitigt under året. Samlingslokalen används regelbundet för olika aktiviteter.

Öppethållande på expeditionen

Expeditionen har normalt varit öppen samtliga helgfria torsdagar jämna veckor mellan kl 19:00-19:30. Under juli månad var expeditionen stängd.

Överlåtelse och andrahandsavtal

Under året har 17 överlåtelse skett (16 försäljningar och 1 bodelning) och 4 andrahandsuthyrningar har beviljats. Dessutom har 3 parkeringsplatser fått nya hyresgäster.

Styrelse, revisorer och valberedning

Valda vid föreningsstämman den 23 april 2004, samt vid styrelsens konstituering 6 maj 2004.

Ordförande	Torbjörn Wendin
Vice Ordförande	Peter Eriksson
Sekreterare	Magnus Thorén
Vice Sekreterare	Jonas Sjöström
Ledamöter	Jorge Argento
	Kerstin Hamnholm

Av HSB utsedd	Karin Thoresson
---------------	-----------------

Suppleanter	Per-Arne Bergkvist
	Eva Danielsson

Av HSB utsedd	Jan Scherman
---------------	--------------

I tur att avgå

Peter Eriksson, Magnus Thorén och Jonas Sjöström

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Torbjörn Wendin, Jonas Sjöström, Kerstin Hamnholm och Magnus Thorén, två i förening.

Revisorer

Valda vid föreningsstämman den 23 april 2004

Ordinarie	Jonas Brade
Suppleant	Eva Kennerfalk

samt revisor utsedd av Bo Revision AB.

Valberedning

Valda vid stämman den 23 april 2004

Malte Sigemalm, sammankallande
Christina Cardell
Charlotte Fürst

Ombud till HSB:s distrikt 5

Utsedda vid konstituerande mötet den 5 maj 2004

Ordinarie	Torbjörn Wendin
	Per-Arne Bergqvist
Suppleanter	Kerstin Hamnholm
	Magnus Thorén

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma genomfördes den 23 april 2004 i föreningens samlingslokal. Två extra föreningsstämmor har hållits den 6 oktober och den 3 november. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda möten.

Anställda inom föreningen

Föreningen har inga anställda.

Arvoden och löner

Arvoden till styrelsen och internrevisor har utgått med 63 900 kr (59 850). Styrelsens arvode bestäms på den årliga föreningsstämman.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förutom löpande underhåll av fastigheterna har burspråkens puts på Hägerstensvägen åtgärdats efter tidigare skador. Det utförda arbetet beräknas räcka tills en större renovering av samtliga fasader ska äga rum.

Under hösten röstade föreningen vid två extra föreningsstämmor för införande av nya stadgar. De nya stadgarna är en anpassning till rådande lagstiftning och tydliggör vad som är föreningens respektive bostadsrättsinnehavarens rättigheter och skyldigheter när det gäller underhåll av lägenheterna. De nya stadgarna börjar gälla under våren 2005.

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Årets resultat uppgår till 362 tkr. Detta är en förbättring med 361 tkr från föregående år. Resultatförbättringen beror främst på höjda avgifter samt lägre kostnader för underhåll och övriga driftskostnader. Även kostnaden för uppvärmning minskade jämfört med 2003. Årets resultat ska täcka den årliga avsättning till yttre fond som görs med 325 tkr.

Avgifter och hyror

Från och med den 1 april 2004 höjdes månadsavgifterna med 5 %. Avgifterna för hyra av parkeringsplats höjdes med 50 kr till 250 kr per månad. Avgiftshöjningen var en anpassning till ökat kostnadsläge, främst beroende på ökade kostnader för uppvärmning under de senaste åren. Senaste föregående avgiftshöjning var den 1 juli 2000. Ingen avgiftshöjning under 2005 är planerad.

44
72

Finansiell ställning

Föreningens egna kapital, dvs tillgångar minus skulder, uppgår per den 31 december 2004 till 4 959 tkr (4 597). Detta kan jämföras med totala tillgångar om 19 644 tkr (21 091). Skulder till kreditinstitut uppgår till 13 420 tkr (15 213), vilket i snitt motsvarar lån på ca 100 tkr per lägenhet. Ungefär hälften av lånen är bundna på 2 till 5 års sikt, medan resten av lånen löper till rörlig ränta. Den genomsnittliga räntesatsen var vid årsskiftet 3,99 %. Under året har föreningen gjort en extra amortering på 1 500 tkr. Kassan uppgick per den 31 december 2004 till 2 578 tkr (3 619).

Planer för framtiden

Under 2005 planeras för underhåll av fönsterkarmarna på fastigheterna. Inom en period av 8-10 år planeras större renoveringsarbeten av fasader och tak för samtliga fastigheter. För det planerade underhållet görs en årlig avsättning till den yttre fonden med 325 000 kr.

Förslag till vinstdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	356 239 kr
Årets resultat	<u>361 667 kr</u>
	717 906 kr

Styrelsen föreslår följande disposition:

Överföring till yttre fond enligt plan	325 000 kr
Att i ny räkning överföras	<u>392 906 kr</u>
	717 906 kr

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.



HSB:s Brf Rödstjärten

Resultaträkning		04-01 - 04-12	03-01 - 03-12
Nettoomsättning	Not 1	4 122 540	3 975 272
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	Not 2	-2 308 641	-2 466 474
Planerat underhåll		-33 949	-141 930
Fastighetsskatt		-247 387	-238 250
Avskrivningar		-358 057	-339 997
Summa fastighetskostnader		-2 948 034	-3 186 651
Bruttoresultat		1 174 506	788 621
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 3	33 232	56 565
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 4	-544 320	-608 700
Summa finansiella poster		-511 088	-552 135
Resultat efter finansiella kostnader		663 418	236 486
Inkomstskatt		-301 751	-235 790
Årets resultat		361 667	696

lg
to

**Balansräkning**

2004-12-31

2003-12-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och Mark	Not 5	16 847 993	17 195 300
Inventarier	Not 6	15 269	26 019
Summa materiella anläggningstillgångar		16 863 262	17 221 319

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 7	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar		16 863 762	17 221 819
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	75
Övriga fordringar	Not 8	21 752	101 377
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	180 602	148 626
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 575 703	2 116 915
Summa kortfristiga fordringar		2 778 057	2 366 993

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		0	1 500 000
Summa kortfristiga placeringar		0	1 500 000

Kassa och bank

Handkassa		2 500	2 500
Summa kassa och bank		2 500	2 500

Summa omsättningstillgångar		2 780 557	3 869 493
------------------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar		19 644 319	21 091 312
-------------------------	--	-------------------	-------------------



HSB:s Brf Rödstjärten

Balansräkning	2004-12-31	2003-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 10	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	132 609	132 609
Upplåtelseavgifter	174 016	174 016
Fond för yttre underhåll	3 934 034	3 750 964
Summa Bundet eget kapital	4 240 659	4 057 589
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	356 239	538 612
Årets resultat	361 667	696
Summa fritt eget kapital	717 905	539 309
Summa eget kapital	4 958 564	4 596 898
Skulder		
Fond för inre underhåll	122 093	118 957
Skulder till kreditinstitut	Not 11 13 420 470	15 213 313
Leverantörsskulder	218 339	274 675
Skatteskulder	177 297	223 647
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12 747 556	663 822
Summa skulder	14 685 755	16 494 414
Summa eget kapital och skulder	19 644 319	21 091 312
Poster inom linjen		
Ställda panter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	19 064 750	19 064 750
Ansvarsförbindelser	inga	inga



Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Föreningen tillämpar Årsredovisningslagen & Bokföringsnämndens allmänna råd.

Avskrivning på byggnader

Avskrivningen på stambytet och balkongerna sker enligt en 30 årig annuitetsplan och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd.

Mark skrivs inte av.

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 av föreningsstämman på basis av föreningens underhållsplan eller fastställd budget.

Övriga balansposter

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas med utgångspunkt från en schablonintäkt om 3 procent av taxeringsvärdet på föreningens fastigheter med tillägg/avdrag för finansiella poster.

Förmögenhetsvärde

Föreningens gemensamma förmögenhetsvärde fördelas efter bostadsrättens fördelningstal. Detta värde tas upp i respektive medlems deklaration.



HSB:s Brf Rödstjärten

Noter	2004	2003
Medelantal anställda		
Föreningen har inga anställda		
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsen		
Arvode förtroendevalda	60 901	56 850
Sociala kostnader	17 562	16 101
Pensionskostnader och förpliktelser	250	250
Övrigt	0	281
Summa	78 713	73 482
Revisorer		
Föreningsvald	3 000	3 000
Summa	3 000	3 000
Övriga förtroendevalda/anställda		
Löner och ersättningar	0	27 500
Sociala kostnader	0	7 216
Summa	0	34 716
Summa arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader	81 713	111 198
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 859 962	3 720 336
Hyror	215 442	197 164
Övriga intäkter	60 119	73 348
Bruttoomsättning	4 135 523	3 990 848
Avgifts- och hyresbortfall	-6 351	-8 944
Hyresförluster	0	0
Avsatt till inre fond	-6 632	-6 632
Nettoomsättning	4 122 540	3 975 272

4
12



HSB:s Brf Rödstjärten

Noter	2004	2003
Not 2 Drift		
Personalkostnader	81 713	111 198
Fastighetsskötsel och städ	410 929	348 992
Reparationer	79 350	84 966
El	123 627	117 899
Uppvärmning	855 421	965 531
Vatten	147 531	158 034
Sophämtning	124 288	110 699
Fastighetsförsäkring	37 167	32 321
Kabel-TV	76 634	78 077
Övriga avgifter	4 386	9 226
Förvaltningsarvoden	219 588	207 115
Övrig drift	148 007	242 416
Summa drift och löpande underhåll	2 308 641	2 466 474
Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Allkonto	5 354	9 625
Specialinlåning	27 289	46 684
Övriga ränteintäkter	589	256
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	33 232	56 565
Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader till kreditinstitut	765 121	825 977
Erhållna räntebidrag	-220 801	-217 277
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	544 320	608 700



Noter

Not 5 Byggnader och Mark

Byggnader

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde 2004-12-31
Byggnad	1 600 521	0	0,00%	-1 600 521	0
Stammar	16 868 479	296 738	1,61%	-2 202 839	14 665 640
Kabel-TV	193 400	0	0,00%	-193 400	0
Soprum	3 580	0	0,00%	-3 580	0
Tvättutr.	89 477	0	0,00%	-89 477	0
Fasad	217 700	0	0,00%	-217 700	0
Balkonger	2 200 000	45 032	1,67%	-378 617	1 821 383
	21 173 157	341 770		-4 686 134	16 487 023

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde 2004-12-31
Mark	327 745				327 745
Markanläggningar	55 373	5 537	10,00%	-22 148	33 225
	383 118	5 537		-22 148	360 970

Taxeringsvärde

	2004-12-31	2003-12-31
Byggnader	27 480 000	30 680 000
Mark	25 492 000	15 795 000
	52 972 000	46 475 000

Not 6 Inventarier

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde 2004-12-31
Maskin	3 500	0	0,0%	-3 500	0
TV	5 090	0	0,0%	-5 090	0
Mangel	3 085	0	0,0%	-3 085	0
Canon PC-741	12 350	0	0,0%	-12 350	0
Dator	22 609	4 522	20,0%	-13 566	9 043
Tvättmaskin	31 138	6 228	20,0%	-24 912	6 226
	77 772	10 750		-62 503	15 269



HSB:s Brf Rödstjärten

Noter		2004	2003			
Not 7	Finansiella anläggningstillgångar					
	Andelar i HSB Stockholm	500	500			
	Summa finansiella anläggningstillgångar	500	500			
Not 8	Övriga fordringar					
	Skattekonto	21 752	101 377			
	Summa övriga fordringar	21 752	101 377			
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Upplupet räntebidrag	51 538	51 617			
	Upplupen ränta	0	5 674			
	HSB	71 766	71 003			
	Stockholm Vatten	5 803	0			
	Länsförsäkringar	29 733	0			
	Com Hem	20 929	19 147			
	Bredbandsbolaget	315	315			
	Telia	518	870			
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	180 602	148 626			
Not 10	Eget kapital					
		Insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Ingående balans					
	2004-01-01	132 609	174 016	3 750 964	538 612	696
	Disposition enl. stämmobeslut			183 070	-182 373	-696
	Årets resultat					361 667
	Utgående balans					
	2004-12-31	132 609	174 016	3 934 034	356 239	361 667



Noter

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Ränteändring	Belopp
Nordea Hypotek	5,85%	2006-09-20	4 677 500
Nordea Hypotek	2,53%	rörligt	3 477 500
Nordea Hypotek	2,33%	rörligt	1 951 180
Stadshypotek	4,77%	2009-03-01	263 783
Stadshypotek	4,77%	2009-03-01	404 341
Nordea Hypotek	4,15%	2008-04-16	889 330
Nordea Hypotek	4,15%	2008-04-16	323 585
Stadshypotek	4,77%	2009-03-01	449 751
Nordea Hypotek	2,53%	rörligt	983 500
Summa skulder till kreditinstitut 2004-12-31			13 420 470

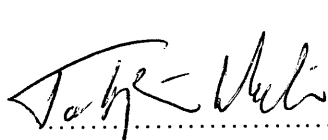
Med nuvarande amorteringstakt blir amorteringen ca 293 000 kr per år de kommande fem åren.



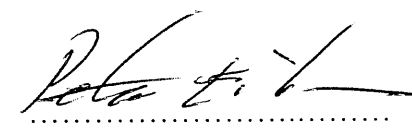
Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

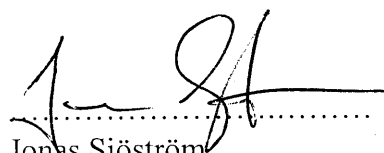
Förskottsbetalda avgifter och hyror	329 598
Upplupen ränta	107 375
L W städ	5 063
Snöplogning Brf Entitan 2057	7 475
Upplupen revisionskostnad	6 799
Energibevakning	17 125
Graninge, fjärrvärme	274 121
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	747 556

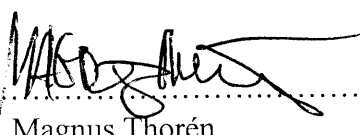
Stockholm 23 mars 2005


Torbjörn Wendin


Jorge Argento


Peter Eriksson

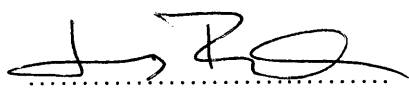

Jonas Sjöström

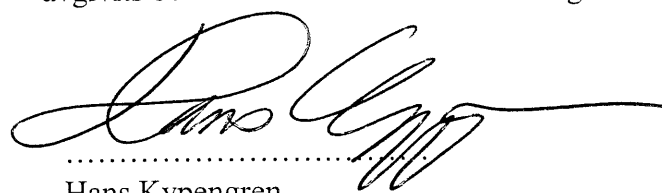

Magnus Thorén


Karin Thorésson


Kerstin Hamnholm

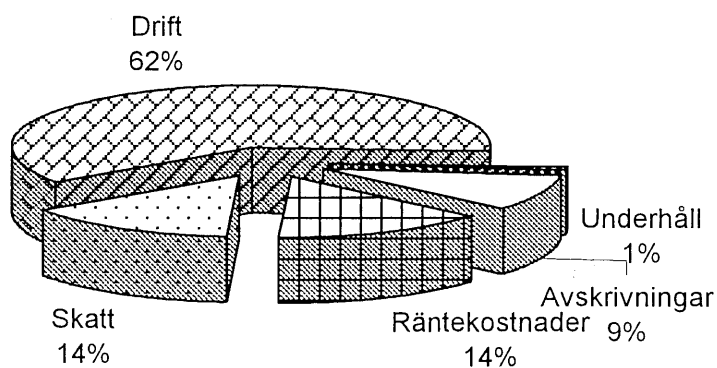
Vår revisionsberättelse har 2005-04-01 avgivits beträffande denna årsredovisning


Jonas Brade
Av föreningen vald revisor

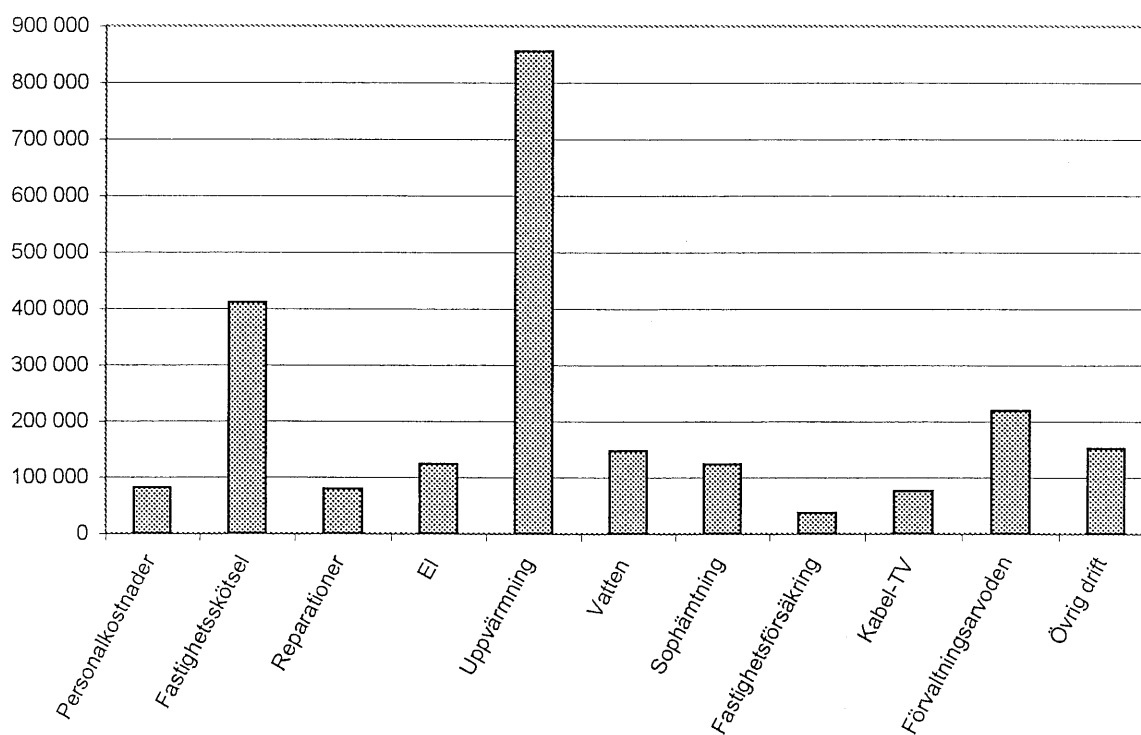

Hans Kypengren
Av BoRevision AB förordnad revisor



Totala kostnader



Fördelning driftskostnader



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB:s Bostadsrättsförening Rödstjärten i Stockholm
Organisationsnummer 702001 - 8540

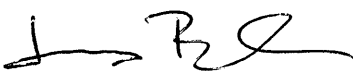
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen, samt styrelsens förvaltning i HSB:s Bostadsrättsförening Rödstjärten i Stockholm för räkenskapsåret 2004-01-01 – 2004-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid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

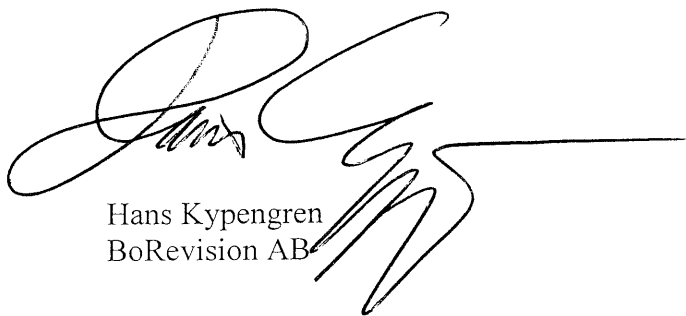
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information 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 den 1/4 2005


Jonas Brade
Av föreningen vald revisor


Hans Kypengren
BoRevision AB