

ÅRSREDOVISNING 2003-01-01 -- 2003-12-31

Styrelsen för HSB:s bostadsrättsförening DALEN i Värmdö får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1:a januari 2003 - 31:a december 2003.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen bildades den 6 maj 1988 och registrerades den 23 januari 1989. Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Ösby 1:205 och Ösby 1: 206 i Värmdö kommun. Föreningens ekonomiska plan registrerades av länsstyrelsen den 4 november 1991. Föreningens organisationsnummer är 716420 - 4203. Fastigheternas taxeringsvärde 2003 är 68 700 000 kr varav byggnadsvärdet är 55 500 000 kr

MEDLEMMAR OCH LÄGENHETSÖVERLÅTELSE

Samtliga 109 lägenheter upplåts med bostadsrätt. Utöver HSB samt HSB:s styrelseledamöter och suppleanter hade föreningen vid verksamhetsårets utgång 152 medlemmar. Motsvarande antal vid föregående verksamhetsårs utgång var 149 st. Under året har 22 lägenhetsöverlåtelser ägt rum.

Styrelsen hälsar de nya medlemmarna välkomna till föreningen.

STYRELSE

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning.

Ordförande:	Claes Edlund
Vice ordförande:	Anders Sjöblom
Sekreterare:	Therese Tryman
Studieorganisatör:	Maria Karlsson
Ledamöter:	Peter Wikström
	Mats Wallinder
	Mats Sjödin
	Anna-Karin Ilemyr, HSB Stockholm

Suppleanter:	Tore Andersson
	Eva Norrby
	Marcus Aggefors
	Bengt Smids, HSB Stockholm

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Claes Edlund, Peter Wikström, Therese Tryman och Maria Karlsson som ordinarie ledamöter och Tore Andersson, Eva Norrby och Marcus Aggefors som suppleanter

ÅRSREDOVISNING 2003-01-01 -- 2003-12-31

FIRMATECKNARE

Föreningens firma har tecknats av Claes Edlund, Anders Sjöblom, Mats Wallinder och Peter Wikström två i förening.

REVISORER

Revisorer har varit Anita Fagerberg med Eva Wallmark som suppleant, valda av föreningen, samt BoRevison AB av HSBs Riksförbund utsedd revisionsbyrå.

VALBEREDNING

Valberedning har varit Kent Johansson, Jörgen Oostdijk och Malena Joo med Malena Joo som sammankallande.

DISTRIKTSOMBUD

Distriktsombud till HSB Stockholms distrikt 13, omfattande Nacka och Värmdö, har varit Eva Norrby, Marcus Aggefors och Mats Sjödin med Maria Karlsson, Peter Wikström och Mats Wallinder som ersättare.

SAMMANTRÄDEN

Ordinarie föreningsstämma hölls måndagen den 9:e april 2003
Styrelsen har under året haft 12 st protokollförda sammanträden.

AVTAL

Föreningen har avtal med HSB Stockholm om ekonomisk förvaltning, administrativ förvaltning, fastighetsskötsel samt markskötsel. Föreningens förvaltare har sedan förra årets ordinarie föreningsstämma varit Mats Göransson t.o.m. 2003-03-30 samt fr o m 2003-03-31 Kristina Ander anställd av HSB Stockholm.

Föreningens medlemmar sköter själva, genom miljögruppens ledning, all markskötsel förutom snöröjning, sandning och markskötsel i direkt anslutning till förskolan på Bergmossevägen 1 - 15.

ANSTÄLLDA

Föreningen har inga anställda.

ÅRSREDOVISNING 2003-01-01 -- 2003-12-31

FASTIGHETERNA

Årets markbesiktning ägde rum 2003-08-25
Miljögruppen har organiserat och planerat föreningens vår- och höststäddagar.
Dessa städdagar ägde rum 2003-04-29 och 2003-10-25. Vid dessa två tillfällen deltog många medlemmar i arbetet. Dessutom har miljögruppen vid skilda tillfällen kallat medlemmar till arbetsinsatser för att hålla vår föreningen snygg och trevlig.

SAMFÄLLIGHETEN HOLMVIKSSKOGEN

Föreningen ingår i en samfällighet för Holmviksskogen tillsammans med HSB:s bostadsrättsföreningar Eken och Utsikten. Samfälligheten ansvarar för antennanläggningen i föreningen, värmeleveranser till föreningen, väghållning och belysning utmed Bergmossevägen samt skötsel och underhåll av gemensamma grönytor och körvägar.

Lantmäteriverket har 1993-06-21 fastställt de fördelningstal som gäller för samfällighetens kostnader mellan delägarna.

I kabel-TV nätet har CNN, BBC World och TV 4+ tillkommit

Under verksamhetsåret har de 2 fyrarna målats om

Föreningens representanter i samfällighetens styrelse har varit Claes Edlund med Anette Svensson som suppleant. 6 möten har hållit under året.

Representanter att företräda Brf Dalen vid samfällighetens stämma har varit Mats Wallinder och Peter Wikström

ÅRSAVGIFTER

Föreningens årsavgifter höjdes med 5 % fr.o.m. den 1:a januari 2003.

Enligt tidigare beslut sker ingen avsättning till fond för inre underhåll.

INFORMATION

Ett informationsmöte för föreningens medlemmar hölls 2002-10-30 med huvudtema på föreningens ekonomi.

Styrelsen har under verksamhetsåret sammanställt en informationspärm som delats ut till samtliga medlemmar i föreningen.

Under verksamhetsåret har Brf Dalens infoblad utkommit när så behövts.

Stämmoprotokollet har delats ut till samtliga medlemmar.

ÅRSREDOVISNING 2003-01-01 -- 2003-12-31

EKONOMI

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Dispositionsfond (Balanserat resultat)	252 069
Årets resultat	<u>170 776</u>
	422 845

Styrelsen föreslår följande disposition:

Överföring till dispositionsfond	170 776
Dispositionsfond (Balanserat resultat)	<u>252 069</u>
	422 845

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat- och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.



Resultaträkning		03-01 - 03-12	02-01 - 02-12
Nettoomsättning	Not 1	11 419 779	10 671 030
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	Not 2	-3 566 561	-3 641 529
Planerat underhåll	Not 3	-15 259	-10 000
Fastighetsskatt		-343 498	-162 590
Avskrivningar		-578 139	-528 584
Summa fastighetskostnader		<u>-4 503 457</u>	<u>-4 342 703</u>
Bruttoresultat		6 916 322	6 328 327
Rörelseresultat		6 916 322	6 328 327
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	22 631	25 757
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	<u>-6 768 177</u>	<u>-6 939 357</u>
Summa finansiella poster		-6 745 546	-6 913 600
Resultat efter finansiella kostnader		170 776	-585 273
Årets resultat		170 776	-585 273



Balansräkning		2003-12-31	2002-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och Mark	Not 6	146 542 367	147 120 506
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>146 542 367</u>	<u>147 120 506</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 7	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		146 542 867	147 121 006
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		11 548	16 978
Övriga fordringar	Not 8	97 059	2 285
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	199 020	238 346
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 584 683	2 798 130
Summa kortfristiga fordringar		<u>1 892 310</u>	<u>3 055 739</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 10	750 000	0
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		12 634	12 634
Summa kassa och bank		<u>12 634</u>	<u>12 634</u>
Summa omsättningstillgångar		2 654 944	3 068 373
Summa tillgångar		149 197 811	150 189 379



Balansräkning		2003-12-31	2002-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		31 743 782	31 743 782
Upplåtelseavgifter		558 802	558 802
Fond för yttre underhåll		281 168	281 168
Summa Bundet eget kapital		<u>32 583 752</u>	<u>32 583 752</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Dispositionsfond		252 069	837 342
Årets resultat		170 776	-585 273
Summa fritt eget kapital		<u>422 845</u>	<u>252 069</u>
Summa eget kapital		33 006 597	32 835 821
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	113 544 879	114 511 759
Leverantörsskulder		367 635	279 998
Skatteskulder		194 551	7 621
Övriga skulder	Not 13	25 509	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	2 058 641	2 554 180
Summa skulder		<u>116 191 215</u>	<u>117 353 558</u>
Summa eget kapital och skulder		149 197 811	150 189 379
Poster inom linjen			
Ställda panter för skulder till kreditinstitut			
Fastighetsinteckningar		136 988 000	136 988 000
Ansvarsförbindelser			
Föreningsavgäld		4 716 000	4 716 000



Kassaflödesanalys

2003-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster 170 776

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 578 139
Nedskrivningar 0
Avsättning till yttre fond 0
Lyft från yttre fond 0
Bokslutsdispositioner 0
Inkomstskatt 0

**Kassaflöde från den löpande verksamheten
före förändringar av rörelsekapital 748 915**

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet

Ökning (-) / Minskning (+) av lager 0
Ökning (-) / Minskning (+) av kortfristiga fordringar -800 018

Ökning (+) / Minskning (-) av kortfristiga skulder -195 463
Kassaflöde från den löpande verksamheten -246 566

Investeringsverksamheten

Investeringar i fastigheter 0
Investeringar i maskiner/inventarier 0
Investeringar (-) / försäljningar (+) av finansiella
anläggningstillgångar 0

Kassaflöde från investeringsverksamheten 0

Finansieringsverksamheten

Ökning(+) / Minskning (-) av långfristiga skulder -966 880
Inbetalda insatser 0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten -966 880

Årets kassaflöde -1 213 446

Likvida medel vid årets början 2 810 764

Likvida medel vid årets slut 1 597 317



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 50-årig annuitetsplan och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk 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.

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 35 265 369 kr, en ökning med 4 685 598 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 fördelningsstal. 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.



Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsen

Arvode förtroendevalda	53 500	108 000
Sociala kostnader	19 036	35 659
Övrigt	0	3 895
Summa	<u>72 536</u>	<u>147 554</u>

Revisorer

Föreningsvald	4 500	9 000
BoRevision	8 200	8 200
Summa	<u>12 700</u>	<u>17 200</u>

Summa arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

85 236

164 754^{uf}



Noter	2003-12-31	2002-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	11 203 956	10 670 343
Ersättning kvalitetsbrist, HSB Bostad	186 000	0
Övriga intäkter	30 012	687
Brutto	<u>11 419 968</u>	<u>10 671 030</u>
Hyresförluster	-189	0
Nettoomsättning	<u>11 419 779</u>	<u>10 671 030</u>
Not 2 Drift		
Personalkostnader	77 036	158 847
Fastighetsskötsel och städ	202 200	298 908
Reparationer	130 206	318 542
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	102 614	101 263
Uppvärmning	1 621 439	1 666 444
Vatten	702 841	652 503
Sophämtning	169 633	170 599
Fastighetsförsäkring	111 014	72 360
Kabel-TV	129 863	-112 038
Övriga avgifter	4 190	5 190
Förvaltningsarvodet	227 633	201 229
Övrig drift	87 892	107 682
Summa drift och löpande underhåll	<u>3 566 561</u>	<u>3 641 529</u>
Not 3 Planerat underhåll		
Underhåll	15 259	10 000
Summa planerat underhåll	<u>15 259</u>	<u>10 000</u>
Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Allkonto	6 897	22 477
Specialinlåning	13 216	0
Övriga ränteintäkter	2 518	3 280
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	<u>22 631</u>	<u>25 757</u>
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader till kreditinstitut	6 736 587	6 938 934
Räntekostnader övriga	31 590	423
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	<u>6 768 177</u>	<u>6 939 357</u>



Noter

2003-12-31 2002-12-31

Not 6 Byggnader och Mark

Byggnader

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Akkumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Byggnad	165 182 600	578 139	0,35%	-24 319 233	140 863 367

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Akkumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Mark	5 679 000				5 679 000
Markanläggningar	47 014	0	0,00%	-47 014	0
	5 726 014	0		-47 014	5 679 000

Taxeringsvärde

	2003-12-31	2002-12-31
Byggnader	55 500 000	52 540 000
Mark	13 200 000	12 496 000
	68 700 000	65 036 000

Not 7 Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i HSB Stockholm	500	500
-------------------------	-----	-----

Not 8 Övriga fordringar

Skattekonto	97 059	2 285
Summa övriga fordringar	97 059	2 285

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Trygg Hansa, försäkring 2004	122 142
HSB Stockholm, arvode adm förvaltning	36 026
HSB Stockholm, arvode ekonomisk förvaltning	21 668
HSB Stockholm, arvode fastighetsskötsel byggnad	17 031
Upplupen ränteintäkt, HSB Stockholm	2 153
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	199 020

Not 10 Kortfristiga placeringar

Specialinlåning 3-mån HSB Stockholm	750 000	0
Summa kortfristiga placeringar	750 000	0



Noter 2003-12-31 2002-12-31

Not 11 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Dispositions- fond	Årets resultat
Ingående balans 2003-01-01	31 743 782	558 802	281 168	837 342	-585 273
Disposition enl. stämmobeslut				-585 273	585 273
Årets resultat					170 776
Utgående balans 2003-12-31	31 743 782	558 802	281 168	252 069	170 776

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Ränteändring	Belopp
Spintab	5,92%	2004-02-03	28 876 534
Spintab	6,33%	2007-02-21	18 025 355
Spintab	4,17%	2004-03-15	21 315 812
Spintab	4,17%	2004-03-15	6 821 014
Föreningssparbanken	6,16%	2005-06-10	29 000 000
Spintab	4,17%	2004-03-15	2 609 382
Spintab	6,33%	2007-02-21	6 896 782
Summa skulder till kreditinstitut			113 544 879

Med nuvarande amorteringstakt blir amorteringen ca 967 000 kronor per år de kommande fem åren.

Not 13 Övriga skulder

Depositioner, boende i Brf Dalen	25 509	04
----------------------------------	--------	----



Noter

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	
	Förskottsbetalda avgifter och hyror	715 336
	Räntekostnader fastighetslån	969 082
	Räntekostnad (gammal) Holmviksskogen,	31 590
	Fjärrvärme nov-dec	339 732
	Upplupna arbetsgivaravgifter	2 901
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>2 058 641</u>

Stockholm 2004

Ursäkta *Kalle* *Revisionsberättelse*

HSB *Per Gunnar Andersson* *David Larsson*
Kalle

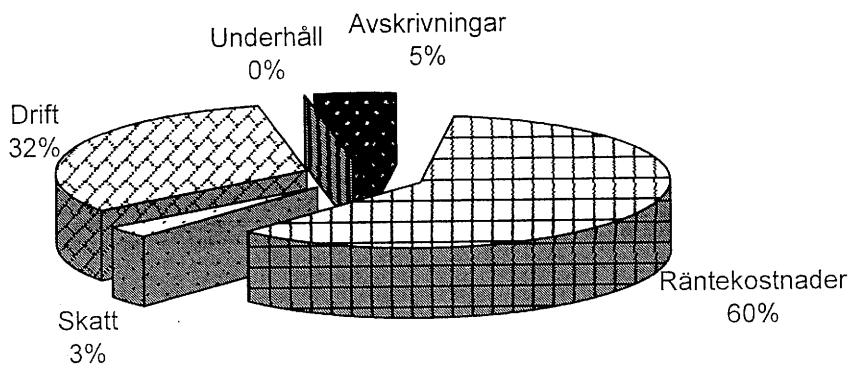
Vår revisionsberättelse har 2004-04-05 avgivits beträffande denna årsredovisning

Mikael Fagerberg
Av föreningen vald revisor

Jan G. J.
Av BoRevision AB förordnad revisor



Totala kostnader



Fördelning driftskostnader

