

HSB:s bostadsrättsförening  
DALEN i Värmdö

## ÅRSREDOVISNING 2004-01-01—2004-12-31

Styrelsen för HSB:s bostadsrättsförening DALEN i Värmdö får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1 januari 2004 – 31 december 2004.

### **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 2004 är 57 044 000 varav byggnadsvärdet är 41 588 000.

### **Medlemmar och lägenhetsöverlåtelse**

Samtliga 109 lägenheter upplåts med bostadsrätt. Utöver HSB samt HSB:s styrelseledamöter och suppleanter hade föreningen vid verksamhetsårets utgång 147 medlemmar. Motsvarande antal vid föregående verksamhetsårs utgång var 152 medlemmar. Under året har 21 lägenhetsöverlåtelse ägt rum.

Styrelsen hälsar de nya medlemmarna välkomna till föreningen.

### **Styrelse**

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Ordförande:	Anders Sjöblom
Vice ordförande:	Leif Fransohn
Sekreterare:	Peter Svensson
Ledamöter:	Markus Aggefors Carina Andreasson Herman Hillberg Mats Wallinder Anna-Karin Ilemyr, HSB Stockholm
Suppleanter:	Eva Norrby Sara Persson Christer Österby Bengt Smids, HSB Stockholm
Förvaltare:	Kristina Ander, HSB Stockholm

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Anders Sjöblom, Mats Wallinder och Herman Hillberg som ordinarie ledamöter samt Eva Norrby, Sara Persson och Christer Österby som suppleanter.

HSB:s bostadsrättsförening  
DALEN i Värmdö

## ÅRSREDOVISNING 2004-01-01—2004-12-31

### **Firmatecknare**

Föreningens firma har tecknats av Anders Sjöblom, Leif Fransohn, Mats Wallinder och Peter Svensson, två i förening.

### **Revisorer**

Revisor har varit Anita Fagerberg med Peter Vikström som suppleant, valda av föreningen, samt BoRevision AB av HSBs Riksförbund utsedd revisionsbyrå.

### **Valberedning**

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

### **Distriktsombud**

Distriktsombud till HSB Stockholms distrikt 13, omfattande Nacka och Värmdö, har varit Eva Norrby och Markus Aggefors och med Carina Andreasson och Peter Svensson som ersättare.

### **Sammanträden**

Ordinarie föreningsstämma hölls onsdagen den 14 april 2004.

Extra föreningsstämma hölls onsdagen 17 november 2004.

Vid ordinarie och extra föreningsstämma behandlades och antogs nya föreningsstadgar.

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden. Dessutom har styrelsen träffats utan protokollförda möten.

### **Avtal**

Föreningen har avtal med HSB Stockholm om ekonomisk förvaltning, administrativ förvaltning, fastighetsskötsel samt markskötsel. Föreningens förvaltare är Kristina Ander, anställd av HSB Stockholm.

Föreningens medlemmar sköter själva, genom miljögruppen, all markskötsel förutom snöröjning och sandning av hela området och markskötsel i direkt anslutning till förskolan på Bergmossevägen 1-15.

### **Anställa**

Föreningen har inga anställda.

HSB:s bostadsrättsförening  
DALEN i Värmdö

## ÅRSREDOVISNING 2004-01-01—2004-12-31

### **Fastigheterna**

Föreningens medlemmar har under sommaren målat förråd och sophus. Något lite arbete kvarstår till nästa sommar.

Årets markbesiktning ägde rum fredagen 5 november 2004. Miljögruppen har organiserat och planerat föreningens vår- och höststäddagar. Dessa städ-dagar ägde rum lördagen 24 april och lördagen 30 oktober. Vid dessa två tillfällen deltog många medlemmar i arbetet.

### **Samfälligheten Holmviksskogen**

Föreningen ingår i en samfällighet för Holmviksskogen tillsammans med HSBs bostadsrätts-föreningar 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.

Ordinarie representant för föreningen i samfällighetens styrelse har varit Anders Sjöblom med Eva Norrby som suppleant.

Representanter att företräda Brf Dalen vid samfällighetens stämma har varit Mats Wallinder och Markus Aggefors.

### **Årsavgifter**

Föreningens årsavgifter har varit oförändrade under verksamhetsåret. Enligt tidigare beslut sker ingen avsättning till fond för inre underhåll.

### **Information**

Under verksamhetsåret har Brf Dalens infoblad utkommit med 6 nummer. Stämmoprotokollet från ordinarie stämman har delats ut till samtliga medlemmar och stämmoprotokollet från extrastämman har hållits tillgängligt för alla medlemmar. Extrastämman behandlade endast en fråga, antagandet av föreningens nya stadgar. Dessutom gavs information om föreningens ekonomi.

HSB:s bostadsrättsförening  
DALEN i Värmdö

ÅRSREDOVISNING 2004-01-01—2004-12-31

**Ekonomi**

**Förslag till resultatdisposition**

Stämman har at ta ställning till:

Dispositionsfond (Balanserat resultat)	422 845
Årets resultat	<u>696 861</u>
	1 119 706

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultaträkning	1 119 706
----------------------------	-----------



<b>Resultaträkning</b>		<b>04-01 - 04-12</b>	<b>03-01 - 03-12</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>11 238 508</b>	<b>11 419 779</b>
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	Not 2	-3 888 452	-3 566 561
Planerat underhåll		-88 464	-15 259
Fastighetsskatt		-300 440	-343 498
Avskrivningar		-627 694	-578 139
Summa fastighetskostnader		-4 905 050	-4 503 457
<b>Bruttoresultat</b>		<b>6 333 459</b>	<b>6 916 322</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>6 333 459</b>	<b>6 916 322</b>
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 3	9 443	22 631
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 4	-5 646 041	-6 768 177
Summa finansiella poster		-5 636 598	-6 745 546
<b>Resultat efter finansiella kostnader</b>		<b>696 861</b>	<b>170 776</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>696 861</b>	<b>170 776</b>



<b>Balansräkning</b>		<b>2004-12-31</b>	<b>2003-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och Mark	Not 5	145 914 673	146 542 367
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>145 914 673</u>	<u>146 542 367</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 6	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>145 915 173</b>	<b>146 542 867</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		9 486	11 548
Övriga fordringar	Not 7	304 772	97 059
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	188 123	199 020
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 652 844	1 584 683
Summa kortfristiga fordringar		<u>2 155 225</u>	<u>1 892 310</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 9	0	750 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		12 634	12 634
Handkassa		1 698	0
Summa kassa och bank		<u>14 332</u>	<u>12 634</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 169 557</b>	<b>2 654 944</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>148 084 730</b>	<b>149 197 811</b>



<b>Balansräkning</b>		<b>2004-12-31</b>	<b>2003-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 10		
<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>			
Balanserat resultat		422 845	0
Dispositionsfond		0	252 069
Årets resultat		696 861	170 776
Summa fritt eget kapital		<u>1 119 705</u>	<u>422 845</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>33 703 457</b>	<b>33 006 597</b>
<b>Skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	111 941 858	113 544 879
Leverantörsskulder		424 247	367 635
Skatteskulder		170 027	194 551
Övriga skulder	Not 12	26 981	25 509
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	1 818 160	2 058 641
<b>Summa skulder</b>		<b>114 381 273</b>	<b>116 191 215</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>148 084 730</b>	<b>149 197 811</b>
<b>Poster inom linjen</b>			
Ställda panter för skulder till kreditinstitut			
Fastighetsinteckningar		136 988 000	136 988 000
Ansvarsförbindelser			
Föreningsavgäld		4 716 000	4 716 000



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2004-12-31</b>	<b>2003-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	696 861	170 776
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	627 694	578 139
Nedskrivningar	0	0
Avsättning till yttre fond	0	0
Lyft från yttre fond	0	0
Bokslutsdispositioner	0	0
Inkomstskatt	0	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 324 555</b>	<b>748 915</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</b>		
Ökning (-) / Minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) / Minskning (+) av kortfristiga fordringar	555 246	-800 018
Ökning (+) / Minskning (-) av kortfristiga skulder	-206 921	-195 463
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 672 880</b>	<b>-246 566</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i fastigheter	0	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar (-) / försäljningar (+) av finansiella anläggningstillgångar	0	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Ökning(+) / Minskning (-) av långfristiga skulder	-1 603 021	-966 880
Inbetalda insatser	0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 603 021</b>	<b>-966 880</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>69 859</b>	<b>-1 213 446</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 597 317</b>	<b>2 810 764</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 667 176</b>	<b>1 597 317</b>





## 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 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 39 193 232, en ökning med 3 927 863 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 fördelningstal. Detta värde tas upp i respektive medlems deklARATION.

**Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader****Styrelsen**

Arvode förtroendevalda	104 000	53 500
Sociala kostnader	30 500	19 036
Summa	<u>134 500</u>	<u>72 536</u>

**Revisorer**

Föreningsvald	9 000	4 500
---------------	-------	-------

Summa arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader	143 500	72 536
--	---------	--------

Borevision	9 000	8 200
------------	-------	-------

**Not 1 Nettoomsättning**

Årsavgifter	11 203 956	11 203 956
Övriga intäkter	34 552	216 012
Brutto	<u>11 238 508</u>	<u>11 419 968</u>
Hysesförluster	0	-189
Nettoomsättning	<u>11 238 508</u>	<u>11 419 779</u>

**Not 2 Drift**

Personalkostnader	143 500	77 036
Fastighetskötsel och städ	339 296	202 200
Reparationer	81 828	130 206
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	174 723	102 614
Uppvärmning	1 657 353	1 621 439
Vatten	698 094	702 841
Sophämtning	126 247	169 633
Fastighetsförsäkring	122 142	111 014
Kabel-TV	140 040	129 863
Övriga avgifter	3 441	4 190
Förvaltningsarvoden	273 228	227 633
Övrig drift	128 559	87 892
Summa drift och löpande underhåll	<u>3 888 452</u>	<u>3 566 561</u>



Noter

2004-12-31

2003-12-31

**Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

Allkonto	2 918	6 897
Specialinlåning	2 816	13 216
Övriga ränteintäkter	3 709	2 518
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9 443	22 631

**Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter**

Räntekostnader till kreditinstitut	5 646 041	6 736 587
Räntekostnader övriga	0	31 590
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	5 646 041	6 768 177

**Not 5 Byggnader och Mark**

**Byggnader**

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Byggnad	165 182 600	627 694	0,38%	-24 946 927	140 235 673
	165 182 600	627 694		-24 946 927	140 235 673

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade 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**

	2004-12-31	2003-12-31
Byggnader	41 588 000	55 500 000
Mark	15 456 000	13 200 000
	57 044 000	68 700 000



## Noter

2004-12-31

2003-12-31

		2004-12-31	2003-12-31
<b>Not 6</b>	<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
	Andelar i HSB Stockholm	500	500
	Summa finansiella anläggningstillgångar	<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Not 7</b>	<b>Övriga fordringar</b>		
	Skattekonto	294 195	97 059
	Fordran delägare	10 577	0
	Summa övriga fordringar	<u>304 772</u>	<u>97 059</u>
<b>Not 8</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
	Fastighetsskötsel, mark	17 031	
	Fastighetsskötsel, byggnad	10 625	
	Vatten	44 859	
	Renhållning	23 596	
	Försäkring	92 012	
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>188 123</u>	
<b>Not 9</b>	<b>Kortfristiga placeringar</b>		
	Specialinlåning 3-mån HSB Stockholm	0	750 000
	Summa kortfristiga placeringar	<u>0</u>	<u>750 000</u>

ME



Noter

2004-12-31

2003-12-31

Not 10 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans 2004-01-01	31 743 782	558 802	281 168	252 069	170 776
Disposition enl. stämmobeslut				170 776	-170 776
Årets resultat					696 861
Utgående balans 2004-12-31	31 743 782	558 802	281 168	422 845	696 861

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Ränteändring	Belopp
Spintab	3,94%	2006-01-19	28 126 534
Spintab	6,33%	2007-02-21	18 025 355
Spintab	3,42%	rörlig	20 755 812
Spintab	3,42%	rörlig	6 595 993
Spintab	3,42%	rörlig	2 541 382
Spintab	6,33%	2007-02-21	6 896 782
Föreningssparbanken	6,16%	2005-06-10	29 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			111 941 858

Med nuvarande amorteringstakt blir amorteringen ca 1 603 000 per år de kommande fem åren.

Not 12 Övriga skulder

Deposition, boende i Brf Dalen	25 509	25 509
Hyra, boende i Brf Dalen	1 472	0
Summa övriga skulder	26 981	25 509



Noter

2004-12-31

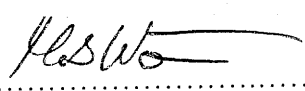
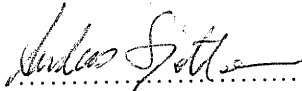

2003-12-31


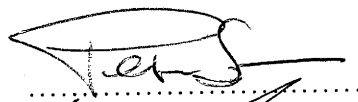
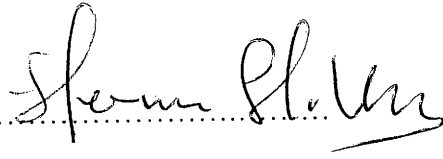
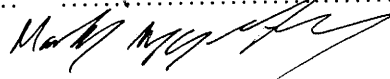
Not 13 **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Förskottsbetalda avgifter och hyror	736 879
Räntekostnader, lån	810 765
Elkostnader	102 698
Värmekostnader	158 818
Revision	9 000
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>1 818 160</u>

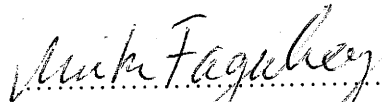
Stockholm

2005

Vår revisionsberättelse har 2005-03-13 avgivits beträffande denna årsredovisning

  
Av föreningen vald revisor

  
Mikael Ek  
Av BoRevision AB förordnad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

---

**Till föreningsstämman i HSB:s Bostadsrättsförening Dalen nr 662 i Värmdö**  
**Organisationsnummer 716420 - 4203**

---

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen, samt styrelsens förvaltning i HSB:s Bostadsrättsförening Dalen nr 662 i Värmdö 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 ersättningskyldig 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 <sup>15</sup>/3 2005



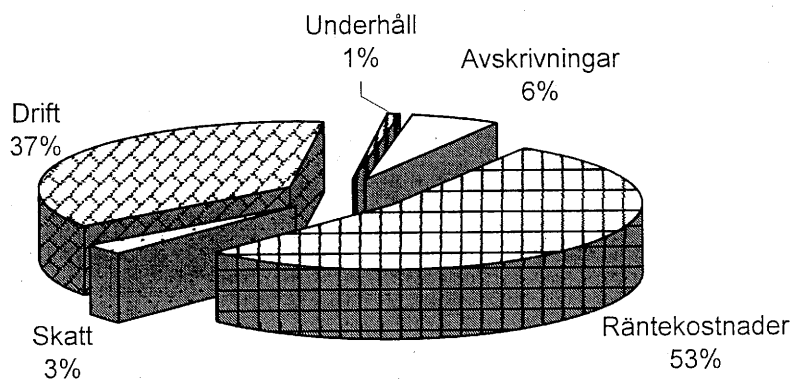
Anita Fagerberg  
Av föreningen vald revisor



Mikael Ek  
BoRevision AB



**Totala kostnader**



**Fördelning driftskostnader**

