

## Firmatecknare

Sedan föreningsstämman 2004-06-02 har firman tecknats av Sören Fredrikson Lena Persson, Karolina Strehlenert och Joakim Söderblom, två i förening.

## Revisorer

Revisorer från och med föreningsstämman 2004-06-02 har varit Jimmy Fredrikson med Thomas Degerfelt som suppleant, valda av föreningen, samt BoRevision AB, av HSB:s Riksförbund utsedd revisionsbyrå.

## Representant i HSBs distriktsstämma

Föreningens representant på HSB Stockholms distriktsstämma i Nacka Värmdö 2004-03-05 var Barbro Rosén.

## Valberedning

Valberedningen har varit Peter Nordin, sammankallande, Lars Inge Svensson och Helena Gåhlin.

## Förvaltning

Föreningen har haft avtal med HSB Stockholm avseende administrativ förvaltning och fastighets-skötsel till ett totalt pris av 88.606 kr.

Avtalet med HSB Teknisk Förvaltning är uppsagt per 31/12 2004. Nytt avtal, Teknisk förvaltning Byggnad, har tecknats med Malfa Fastighetsservice.

Något nytt avtal, Förvaltning mark, kommer ej att tecknas. Denna skötsel kommer att skötas av utsedd Trädgårdsgrupp tillsammans med föreningens medlemmar.

För vinterunderhåll 2004-2005 har HSB Teknisk förvaltning anlåtats, till ett totalt pris av 22.936 kr.

Trappstädning och inre renhållning har skötts av Rentix Städ AB till en kostnad av 56.406 kr. Avtalet med Rentix Städ AB har ej varit aktuellt att omförhandla.

Som föreningens vicevärdar har, kostnadsfritt, Tommy Persson i kvarter <sup>10</sup>7 respektive Konrad Fröschl i kvarter ~~10~~ fungerat.

Under året har 4 st. informationsbrev utsänts till medlemmar och hyresgäster.

Styrelsens ambition att, genom en egen hemsida, förbättra informationsutbytet fortsätter enligt tidigare intentioner.

## Avgifter och hyror

Föreningens goda ekonomi gjorde att en avgiftsfri månad, juli 2004, kunde tilldelas respektive bostadsrättsinnehavare.

Handwritten initials and signatures at the bottom right of the page, including "TF", "USA", "LP", and "I".

## Resultat och balans

	<u>2004</u>	<u>2003</u>	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Nettoomsättning tkr	4.017	4.006	4.443	1.092
Rörelseresultat tkr	2.295	2.678	2.372	766
Resultat efter finansiella poster tkr	657	828	246	606
Balansomslutning tkr	130.886	130.830	130.818	129.785
Avgifts- & hyresbortfall %	0	0	0	0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	777	777	777	777
Fond för yttre underhåll, tkr	200	200	200	0

## Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Dispositionsfond(Balanserat resultat)	1 384 298
Årets resultat	<u>657 140</u>
	2 041 438

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	0
Överföring till Fond för yttre underhåll enligt underhållsplan(budget)	200 000
Dispositionsfond(Balanserat resultat)	<u>1 841 438</u>
	2 041 438

Ytterligare upplysningar, beträffande föreningens ekonomi och bokslut, finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

## Förväntad framtida utveckling

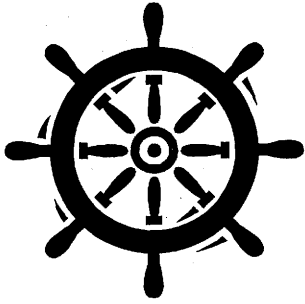
### Budget för år 2005

Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på 487 tkr, varav 200 tkr utgör 2005 års behov av fondering till yttre underhåll enligt underhållsplan.

### Framtida underhåll

Hänsyn till framtida underhåll har tagits i underhållsplanen där en fondering enligt plan görs med 200tkr årligen tom 2010.

Be ~~UP~~  
7F KAT \*



# **Bokslut för BRF Lillängsbacken**

**2004-01-01**

**- 2004-12-31**

***HSB Stockholm***

---

*JS*



**Resultaträkning**

04-01--04-12 03-01--03-12  
#NAMN? #NAMN?

<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>4 016 789</b>	<b>4 005 899</b>
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	Not 2	-1 466 253	-1 072 483
Avskrivningar		-255 466	-255 466
Summa fastighetskostnader		<u>-1 721 719</u>	<u>-1 327 949</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 295 070</b>	<b>2 677 951</b>
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 3	31 363	29 790
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 4	-1 669 293	-1 880 130
Summa finansiella poster		<u>-1 637 930</u>	<u>-1 850 340</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>657 140</b>	<b>827 611</b>



Balansräkning		2004-12-31	2003-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och Mark	Not 5	128 372 413	128 627 879
Summa materiella anläggningstillgångar		128 372 413	128 627 879
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 6	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>128 372 913</b>	<b>128 628 379</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		27 258	11 864
Övriga fordringar	Not 7	92	23 660
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	100 960	138 830
Avräkningskonto HSB Stockholm		883 577	1 025 994
Summa kortfristiga fordringar		1 011 887	1 200 348
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 9	1 500 000	1 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Handkassa		1 500	1 500
Summa kassa och bank		1 500	1 500
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 513 387</b>	<b>2 201 848</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>130 886 300</b>	<b>130 830 227</b>



Balansräkning		2004-12-31	2003-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		75 935 000	75 935 000
Fond för yttre underhåll		400 000	200 000
Summa Bundet eget kapital		<u>76 335 000</u>	<u>76 135 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 384 298	0
Dispositionsfond		0	756 687
Årets resultat		657 140	827 611
Summa fritt eget kapital		<u>2 041 438</u>	<u>1 584 298</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>78 376 438</b>	<b>77 719 298</b>
<b>Skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	51 854 000	52 524 000
Leverantörsskulder		22 318	116 178
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	633 545	470 751
<b>Summa skulder</b>		<u><b>52 509 863</b></u>	<u><b>53 110 929</b></u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>130 886 300</b>	<b>130 830 227</b>
<b>Poster inom linjen</b>			
Ställda panter för skulder till kreditinstitut			
Fastighetsinteckningar		53 596 000	53 596 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Handwritten initials and signatures: 85, SF, WJ, J, A, B2, U



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2004-12-31</b>	<b>2003-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	657 140	827 610
Avskrivningar	255 466	255 466
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>912 606</b>	<b>1 083 076</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</b>		
Ökning (-) / Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-453 956	-1 004 061
Ökning (+) / Minskning (-) av kortfristiga skulder	68 934	-280 157
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>527 584</b>	<b>-201 142</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Ökning(+) / Minskning (-) av långfristiga skulder	-670 000	-536 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-670 000</b>	<b>-536 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-142 417</b>	<b>-737 142</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 027 494</b>	<b>1 764 636</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>885 077</b>	<b>1 027 494</b>
	-142 417	-737 142

UP  
L  
rJ  
LW  
JS  
A



## 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 100-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 409 578 kronor, en minskning med 78 190 kronor 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.

### Medelantal anställda

Föreningen har under året inte haft några anställda.

### Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

#### Styrelsen

Arvode förtroendevalda	58 000	54 150
Löner och andra ersättningar	3 398	0
Sociala kostnader	12 409	22 167
Summa	<u>73 807</u>	<u>76 317</u>

#### Revisorer

Föreningsvald	3 000	4 210
---------------	-------	-------

Summa arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

76 807

80 527 *UP Be*





Noter	2004-12-31	2003-12-31			
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>					
Årsavgifter	3 783 560	3 783 560			
Hyrer	210 888	210 888			
Övriga intäkter	22 341	11 907			
Brutto	<u>4 016 789</u>	<u>4 006 355</u>			
Hysesförluster	0	-456			
Nettoomsättning	<u>4 016 789</u>	<u>4 005 899</u>			
<b>Not 2 Drift</b>					
Personalkostnader	79 307	80 527			
Fastighetsskötsel och städ	167 948	182 807			
Samfällighetsavgift	345 701	72 209			
Reparationer	54 709	18 098			
Taxebundna utgifter och uppvärmning					
El	144 351	47 394			
Uppvärmning	198 741	213 140			
Vatten	140 699	108 933			
Sophämtning	39 642	40 276			
Fastighetsförsäkring	30 602	23 786			
Kabel-TV	43 107	63 292			
Förvaltningsarvoden	131 745	165 466			
Övrig drift	89 701	56 555			
Summa drift och löpande underhåll	<u>1 466 253</u>	<u>1 072 483</u>			
<b>Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>					
Allkonto	2 442	8 787			
Specialinlåning	28 421	20 539			
Övriga ränteintäkter	500	464			
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	<u>31 363</u>	<u>29 790</u>			
<b>Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>					
Räntekostnader till kreditinstitut	2 446 388	2 621 282			
Räntekostnader övriga	32 489	68 432			
Erhållna räntebidrag	-809 584	-809 584			
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	<u>1 669 293</u>	<u>1 880 130</u>			
<b>Not 5 Byggnader och Mark</b>					
	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
<b>Byggnader</b>					
Byggnad	106 444 000	255 466	0,24%	-1 158 587	105 285 413
	106 444 000	255 466		-1 158 587	105 285 413

Handwritten signatures and initials: JS, M, JS, B, U, B.



Noter

2004-12-31

2003-12-31

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Mark	23 087 000				23 087 000
	23 087 000	0		0	23 087 000

Taxeringsvärde	2004-12-31	2003-12-31
Byggnader	45 000 000	49 500 000
Mark	12 200 000	10 200 000
	57 200 000	59 700 000

**Not 6 Finansiella anläggningstillgångar**

Andelar i HSB Stockholm	500	500
	500	500

**Not 7 Övriga fordringar**

PEAB	0	23 570
Skattekonto	92	90
Summa övriga fordringar	92	23 660

**Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Upplupet räntebidrag	58 470
Upplupna pantförskrivningar	2 358
Upplupen ränta specialinlåning	6 960
Fastighetsförsäkring	22 343
Com.hem jan-mars - 2005	10 829
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	100 960

**Not 9 Kortfristiga placeringar**

Specialinlåning 3-mån HSB Stockholm	1 500 000	1 000 000
Summa kortfristiga placeringar	1 500 000	1 000 000

**Not 10 Eget kapital**

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans 2004-01-01	75 935 000	0	200 000	756 687	827 611
Disposition enl. stämmobeslut			200 000	627 611	-827 611
Årets resultat					657 140
Utgående balans 2004-12-31	75 935 000	0	400 000	1 384 298	657 140

Handwritten notes and signatures at the bottom right of the page, including initials like 'JF', 'ES', and 'JS'.



Noter

2004-12-31

2003-12-31

**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Räntesats	Ränteändring	Belopp
Stadshypotek	Rörlig		13 396 000
Stadshypotek	4,80%	2008-12-30	13 266 000
Stadshypotek	5,69%	2006-12-30	13 400 000
Stadshypotek	5,85%	2009-12-30	11 792 000
Summa skulder till kreditinstitut			51 854 000

Med nuvarande amorteringstakt blir amorteringen ca 670 000 kronor per år de kommande fem åren.

**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Förskottsbetalda avgifter och hyror	289 473
Fastighetsskötsel byggnad	6 583
Städning dec - 2004	5 457
Upplupet revisionsarvode	6 000
Upplupet arvode förtorendevalda	64 000
Upplupen arbetsgivareavgift	17 800
Upplupen elkostnad	8 700
Upplupen vattenkostnad	51 200
Upplupna pant o överlåtelseavgifter	8 108
HSB-Stockholm	744
Upplupen fjärrvärme	75 283
Upplupen Samfällighetsavgift	100 197
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	633 545

Stockholm 2005

*Johanne Söderlund* *BoRevision* *Sören Fredriksson*  
*Balbo Rose* *Karlens Stettens* *Jena Persson*

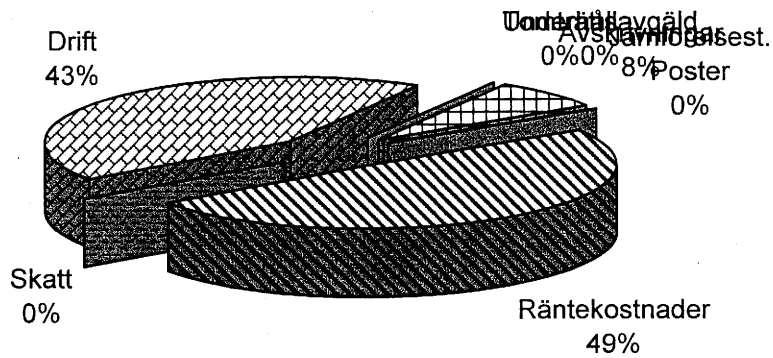
Vår revisionsberättelse har 2005-05-02 avgivits beträffande denna årsredovisning

*Jörgen Fredriksson*  
 Av föreningen vald revisor

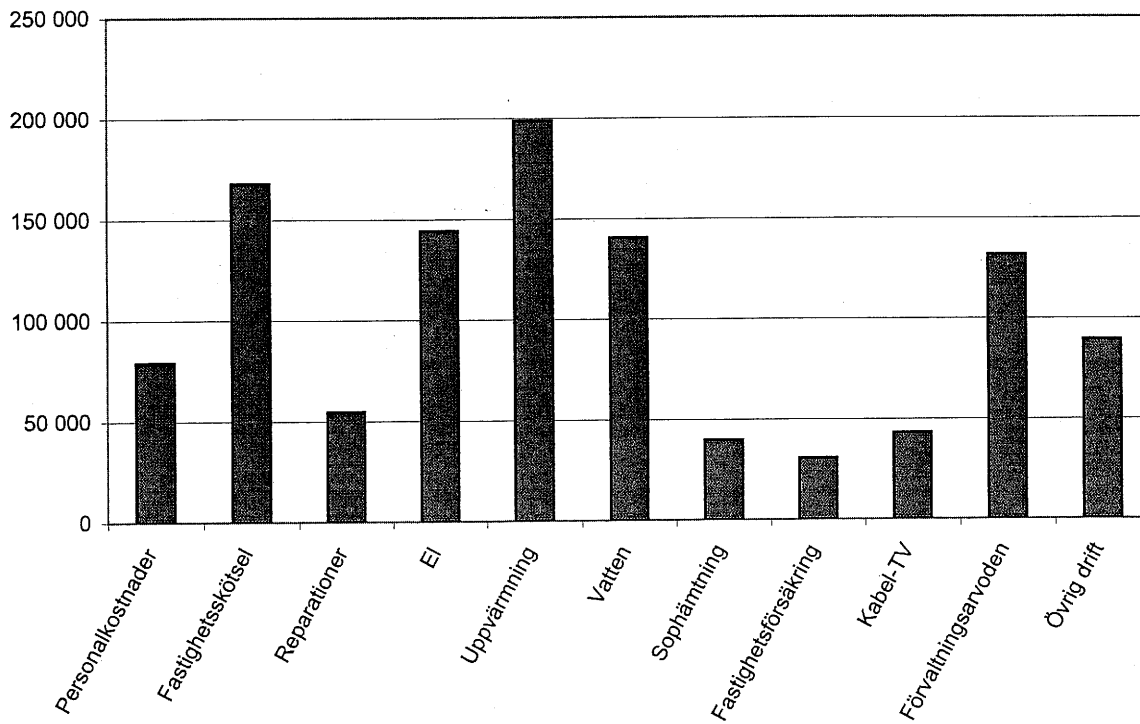
*BoRevision*  
 Av BoRevision AB förordnad revisor



**Totala kostnader**



**Fördelning driftskostnader**



## REVISIONSBERÄTTELSE

---

**Till föreningsstämman i HSB:s Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka  
Organisationsnummer 769605 - 5891**

---

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen, samt styrelsens förvaltning i HSB:s Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka 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 2/5 2005



Jimmy Fredrixon  
Av föreningen vald revisor



Angelica Tiainen  
BoRevision AB



# Fullmakt

Varje medlem har en röst. Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast medlemmens make, sambo, annan närstående (= förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem. Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

-----

Ort ..... Datum .....

Fullmakt för .....

att företräda bostadsrättshavaren .....

Lägenhetsnummer .....

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning .....

(Fullmakten behöver inte vara bevittnad)