

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka, org. nummer 769605-5891, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2003.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2003

Bildande

Föreningen bildades den 27 mars 2000 och registrerades den 6 april 2000.

Mark och byggnader

Föreningen äger och förvaltar mark och byggnader på fastigheten Sicklaön 145:1 i Nacka. Föreningen innehåller 60 lägenheter varav 57 är upplåtna med bostadsrätt och tre är hyresrätter. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Stockholm. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Enligt taxeringsbeskedet är totalytan 5494,5 m², varav 5311,5 m² utgör yta för bostadsrätter och 183 m² utgör yta för hyresrätter. Taxeringsvärdet är 59 700 tkr varav byggnadsvärdet är 49 500 tkr.

På föreningens fastigheter finns 7 parkeringsplatser varav samtliga tillhör radhus och disponeras av deras bostadsrättsinnehavare.

Medlemmar och lägenhetsöverlåtelse

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2003-06-02. På stämman deltog 28 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 87 medlemmar varav HSB Stockholm ek.för. är en medlem. Under året har 4 lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelse

Styrelsen har sedan föreningsstämman haft följande sammansättning:

Martin Rosborg, Ordförande	Lena Persson, Suppleant
Barbro Rosén, Vice ordförande	Sören Fredriksson, Suppleant
Karolina Strehlenert, Sekreterare	Lars Wallsten, Suppleant utsedd av HSB Stockholm
Joakim Söderblom, Ledamot	
Konrad Fröschl, Ledamot	
Hanna Bladsjö, Ledamot utsedd av HSB Stockholm	

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Martin Rosborg, Karolina Strehlenert och Konrad Fröschl samt suppleanterna Lena Persson och Sören Fredriksson.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Sedan föreningsstämma 2003-06-02 har firman tecknats av Martin Rosborg, Barbro Rosén, Karolina Strehlenert och Joakim Söderblom, två i förening.

Revisorer

Revisorer från och med föreningsstämma 2003-06-02 har varit Jimmy Fredriksson 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 2003-02-08 var Barbro Rosén.

Valberedning

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

Förvaltning

Föreningen har avtal med HSB Stockholm avseende administrativ förvaltning och fastighetsskötsel till ett totalt pris på 92 890 kr. Trappstädning och inre renhållning har skötts av Rentix Städ AB till en kostnad om 63 736 kr.

Som föreningens egna vicevärdar har kostnadsfritt Tommy Persson i kvarter 7 respektive Konrad Fröschl i kvarter 10 fungerat.

Produktion

Löpande besiktningar har genomförts under året både vad avser mark och byggnader. Styrelsen har varit involverad i förmöten och också deltagit i vissa besiktningar. Den så kallade garantibesiktningen genomfördes i oktober/november och vid denna preciserades de slutliga anmärkningar som fanns kvar att åtgärda.

Information

Under året har ett informationsbrev plus information om besiktningar utsänds till medlemmar och hyresgäster.

Styrelsen har haft ambitionen att förbättra informationsutbytet med medlemmarna och har under året påbörjat arbetet med en egen web-sajt.

Avgifter och hyror

Föreningens goda ekonomin gjorde att en avgiftsfri månad, juli 2003, kunde tilldelas respektive bostadsrättsinnehavare.

	<u>2003</u>	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Nettoomsättning tkr	4 006	4443	1092
Rörelseresultat tkr	2 678	2 372	766
Resultat efter finansiella poster tk	828	246	606
Balansomslutning tkr	130 830	130 818	129 785
Avgifts- & hyresbortfall %	0	0	0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	777	777	777
Fond för yttre underhåll, tkr	200	200	0

163
[Handwritten signatures]

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Dispositionsfond(Balanserat resultat)	756 688
Årets resultat	<u>827 610</u>
	1 584 298

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>1 384 298</u>
	1 584 298

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

Förväntad framtida utveckling

Budget för år 2004

Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på + 530 tkr, varav 200 tkr utgör 2004 års behov av underhållsfondering enligt underhållsplan.

Under 2004 planerar föreningen återigen en avgiftsfri månad, även detta år i juli.

Framtida underhåll

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

[Handwritten signatures and initials]



Resultaträkning		03-01 - 03-12	02-01 - 02-12
Nettoomsättning	Not 1	4 005 899	4 443 056
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	Not 2	-1 072 484	-1 223 295
Planerat underhåll	Not 3	0	-200 000
Avskrivningar		-255 466	-647 655
Summa fastighetskostnader		<u>-1 327 950</u>	<u>-2 070 950</u>
Rörelseresultat		2 677 950	2 372 106
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	29 790	18 169
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-1 880 130	-2 144 611
Summa finansiella poster		<u>-1 850 340</u>	<u>-2 126 442</u>
Årets resultat		827 610	245 664

160
Tel. JS M



Balansräkning		2003-12-31	2002-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och Mark	Not 6	128 627 879	128 883 345
Summa materiella anläggningstillgångar		128 627 879	128 883 345
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 7	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		128 628 379	128 883 845
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		11 864	15 163
Övriga fordringar	Not 8	23 660	23 660
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	138 830	131 470
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 025 994	1 763 136
Summa kortfristiga fordringar		1 200 348	1 933 429
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 10	1 000 000	0
<i>Kassa och bank</i>			
Handkassa		1 500	1 500
Summa kassa och bank		1 500	1 500
Summa omsättningstillgångar		2 201 848	1 934 929
Summa tillgångar		130 830 227	130 818 774

**Balansräkning**

2003-12-31

2002-12-31

Eget kapital och skulder**Eget kapital**

Not 11

Bundet eget kapital

Insatser	75 935 000	75 935 000
Fond för yttre underhåll	200 000	200 000
Summa Bundet eget kapital	<u>76 135 000</u>	<u>76 135 000</u>

Fritt eget kapital

Dispositionsfond	756 688	511 024
Årets resultat	827 610	245 664
Summa fritt eget kapital	<u>1 584 298</u>	<u>756 688</u>

Summa eget kapital

77 719 298 76 891 688

Skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 12	52 524 000	53 060 000
Leverantörsskulder		116 178	93 625
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	<u>470 751</u>	<u>773 461</u>
Summa skulder		<u>53 110 929</u>	<u>53 927 086</u>

Summa eget kapital och skulder

130 830 227 130 818 774

Poster inom linjen

Ställda panter för skulder till kreditinstitut

Fastighetsinteckningar	53 596 000	53 596 000
------------------------	------------	------------

Ansvarsförbindelser

Föreningsavgäld	Inga	Inga
-----------------	------	------

**Kassaflödesanalys**

2003-12-31

Den löpande verksamheten	
Resultat efter finansiella poster	827 610
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	
Avskrivningar	255 466
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 083 076
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet	
Ökning (-) / Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-1 004 061
Ökning (+) / Minskning (-) av kortfristiga skulder	-280 157
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>-201 142</u>
Finansieringsverksamheten	
Ökning(+)/ Minskning (-) av långfristiga skulder	-536 000
Inbetalda insatser	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>-536 000</u>
Årets kassaflöde	-737 142
Likvida medel vid årets början	1 764 636
Likvida medel vid årets slut	1 027 494

169
J²



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 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 487 768 kronor en ökning med 59 340 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.

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.



HSB:s Brf Lillängsbacken

Medelantal anställda

Föreningen har under året inte haft några anställda.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsen

Arvode förtroendevalda	54 150	56 850
Löner och andra ersättningar	0	691
Sociala kostnader	22 167	16 352
Summa	<u>76 317</u>	<u>73 893</u>

Revisorer

Föreningsvald	4 210	3 790
---------------	-------	-------

Summa arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

80 527 77 683

Not 1

Nettoomsättning

Årsavgifter	3 783 560	4 116 983
Hyror	210 888	210 888
Övriga intäkter	11 907	115 185
Brutto	<u>4 006 355</u>	<u>4 443 056</u>
Hysesförluster	-456	0
Nettoomsättning	<u>4 005 899</u>	<u>4 443 056</u>

Not 2

Drift

Personalkostnader	80 527	77 683
Fastighetsskötsel och städ	255 016	282 035
Reparationer	18 098	83 826
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	47 394	73 813
Uppvärmning	213 140	187 699
Vatten	108 933	200 000
Sophämtning	40 276	51 969
Fastighetsförsäkring	23 786	17 691
Kabel-TV	63 292	20 889
Övriga avgifter	0	7 500
Förvaltningsarvoden	165 466	166 504
Övrig drift	56 556	53 686
Summa drift och löpande underhåll	<u>1 072 484</u>	<u>1 223 295</u>

Noter

2003-12-31

2002-12-31



HSB:s Brf Lillängsbacken

Not 3	Planerat underhåll					
	Avsättning till fond för yttre underhåll	0	200 000			
	Summa planerat underhåll	0	200 000			
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter					
	Allkonto	8 787	19 014			
	Specialinlåning	20 539	0			
	Övriga ränteintäkter	464	-845			
	Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	29 790	18 169			
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter					
	Räntekostnader till kreditinstitut	2 621 282	2 778 893			
	Räntekostnader övriga	68 432	175 302			
	Erhållna räntebidrag	-809 584	-809 584			
	Summa räntekostnader och liknande resultatposter	1 880 130	2 144 611			
Not 6	Byggnader och Mark					
		Anskaffningsvärde	Årets avskrivning	Avskrivningsprocent	Akkumulerade avskrivningar	Bokfört värde
	Byggnader					
	Byggnad	106 444 000	255 466	0,24%	-903 121	105 540 879
		106 444 000	255 466		-903 121	105 540 879
		Anskaffningsvärde	Årets avskrivning	Avskrivningsprocent	Akkumulerade avskrivningar	Bokfört värde
	Mark					
		23 087 000				23 087 000
		23 087 000	0		0	23 087 000
	Taxeringsvärde				2003-12-31	2002-12-31
	Byggnader				49 500 000	46 860 000
	Mark				10 200 000	9 656 000
					59 700 000	56 516 000
Not 7	Finansiella anläggningstillgångar					
	Andelar i HSB Stockholm	500	500			
		500	500			
Not 8	Övriga fordringar					
	PEAB	23 570	23 570			
	Skattekonto	90	90			
	Summa övriga fordringar	23 660	23 660			
Noter		2003-12-31	2002-12-31			

Handwritten signature and date



HSB:s Brf Lillängsbacken

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupet räntebidrag	58 470
Upplupen ränta specialinlåning	5 689
Fastighetsskötsel Byggnad	13 167
Fastighetsförsäkring	19 430
Kabel-Tvavgift	10 770
Gemensamhetsförvaltning HSB-Stockholm	31 304
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>138 830</u>

Not 10 Kortfristiga placeringar

Specialinlåning 3-mån HSB Stockholm	1 000 000	0
Summa kortfristiga placeringar	<u>1 000 000</u>	<u>0</u>

Not 11 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Dispositions- fond	Årets resultat
Ingående balans					
2003-01-01	75 935 000	0	200 000	511 024	245 664
Disposition enl. stämmobeslut				245 664	-245 664
Årets resultat					827 610
Utgående balans					
2003-12-31	75 935 000	0	200 000	756 688	827 610

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Ränteändring	Belopp
Stadshypotek	Rörlig		13 396 000
Stadshypotek	4.90%	2008-12-30	13 400 000
Stadshypotek	5.69%	2006-12-30	13 400 000
Stadshypotek	5.85%	2009-12-30	12 328 000
Summa skulder till kreditinstitut			<u>52 524 000</u>

Med nuvarande amorteringstakt blir amorteringen 536 000 kronor per år de kommande fem åren.

Noter

2003-12-31

2002-12-31



HSB:s Brf Lillängsbacken

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förskottsbetalda avgifter och hyror	277 236
Upplupen fjärrvärme december - 2003	10 000
Upplupen vattenkostnad	46 000
Upplupet arvode förtroendevalda	74 000
Upplupen arbetsgirvareavgift	26 000
Upplupet revisionsarvode	7 500
Upplupen städkostnad december - 2003	4 905
HSB-Stockholm okt - dec - 2003	4 250
HSB-Bostad upplupen anslutningsavgift Kabel-TV	20 860
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>470 751</u>

Stockholm

2004 - 04 - 25

Knut Forsberg *Jakob Sjöbäck* *Baubro Rose*
Knut Forsberg *Knut Forsberg* *Knut Forsberg*

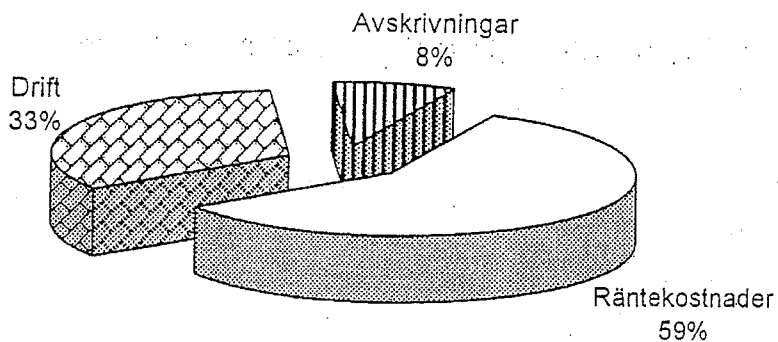
Vår revisionsberättelse har 2004-05-07 avgivits beträffande denna årsredovisning

[Signature]
Av föreningen vald revisor

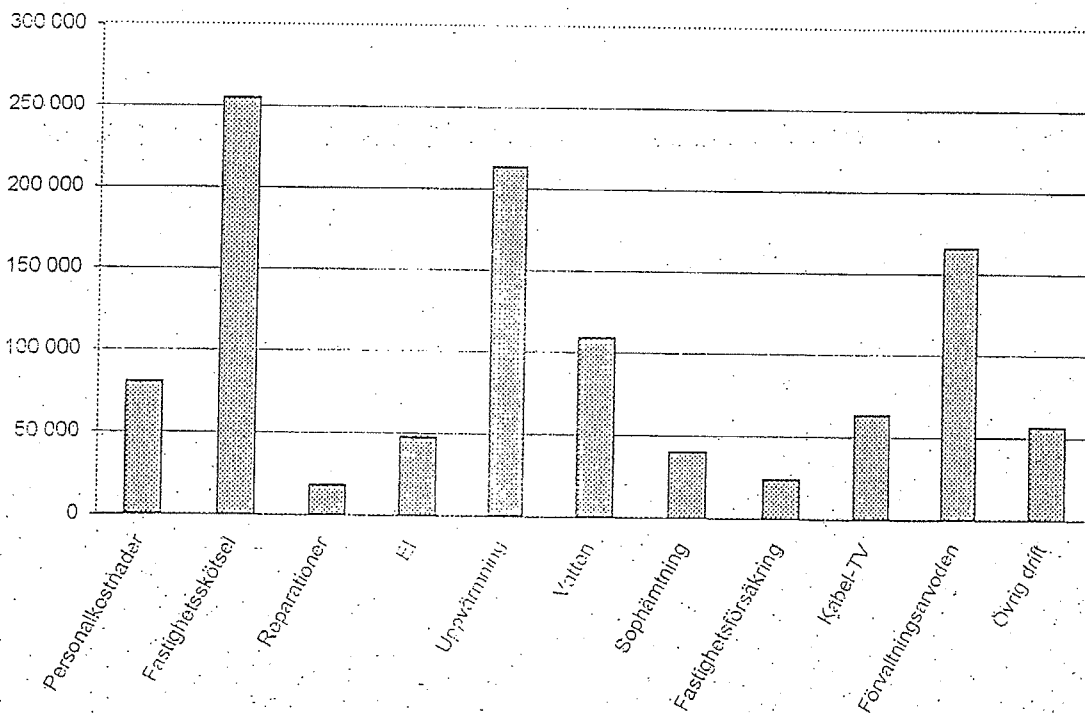
[Signature]
Av BoRevision AB förordnad revisor



Totala kostnader



Fördelning driftskostnader



Handwritten initials: K ML

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB:s Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka

Org.nr 769 605 - 5891

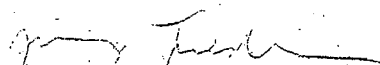
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen, samt styrelsens förvaltning i HSB:s Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka för räkenskapsåret 2003-01-01 – 2003-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god 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 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 för föreningen, samt att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 7/5 2004



Jimmy Fredriksson
Av föreningen vald revisor



Lars-Göran Petersson
BoRevision AB