



## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Brf Toppsockret, Lingvägen 193-225, Org.nr. 702002-3532

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Toppsockret i Stockholm avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2003-09-01–2004-08-31. Siffror i (parentes) anger motsvarande siffra för föregående år som jämförelse.



### Styrelsen för Brf Toppsockret

Gunilla, Herbert, Peter, Karin, Ari, Christer.  
Thomas och Birgitta.

#### Styrelsen

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

*Ordförande* Thomas Bäcklin, *Vice ordförande* Peter Jansson, *Ekonomistyrning* Christer Carlström, *Sekreterare* Gunilla J Cerda, *HSB Stockholms representant* Ari Punkki, samt *suppleanterna* Herbert Seidl, Karin Ohlsson och Birgitta Rubinstein.

I tur att avgå är Thomas Bäcklin, Peter Jansson, Karin Ohlsson och Birgitta Rubinstein.

### **Firmatecknare**

Föreningens firma har tecknats av Thomas Bäcklin, Peter Jansson, Gunilla J Cerda samt Christer Carlström.

### **Revisorer**

Revisorer har varit Leif Rahm med Sune Nilsson som suppleant, valda av föreningen, samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

### **Valberedning**

Valberedningen har utgjorts av Elisabeth Hoppman (sammankallande) och Kristina Gustafsson.

### **Sammanträden**

Ordinarie föreningsstämma ägde rum den 16 december 2003. Styrelsen har under räkenskapsåret haft 11 protokollförda sammanträden, utöver årsstämman och därefter påföljande konstituerande möte.

### **Distriktsombud**

Distriktsombud till HSB Stockholm Farsta-Skarpnäcks distrikt har varit Thomas Bäcklin och Gunilla J Cerda, senare övertaget av Leif Rahm.

### **Distriktsstämman**

Vid distriktsstämman i Centrumkyrkan, Farsta centrum, deltog Thomas Bäcklin, Gunilla J Cerda samt Leif Rahm.



### **Fastigheten**

Föreningen bildades den 19 augusti 1962 och registrerades den 20 oktober 1962. Inflyttning ägde rum under sommaren 1964 och föreningen överlämnades till medlemmarna den 5 juni 1968.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Toppsockret nr 1, Farsta församling, Stockholm. På fastigheten har uppförts ett hus innehållande 143 lägenheter om totalt 10 700 kvm, med följande fördelning:

- ✓ 7 st 1 rum och kök
- ✓ 38 st 2 rum och kök
- ✓ 74 st 3 rum och kök
- ✓ 11 st 4 rum och kök
- ✓ 13 st 5 rum och kök

1 lägenhet på 1 rum och kök har använts som expedition och styrelserum. Till fastigheten hör 122 parkeringsplatser samt sex stycken besöksparkeringar. Under året har styrelsen upplåtit 4 nya parkeringsplatser för motorcyklar i garaget.

### **Medlemmar**

Antalet medlemmar i föreningen var 175 st (177).

### **Lägenhetsöverlåtelser**

Under räkenskapsåret har 16 (14) överlåtelser skett.

### **Administration och förvaltning**

HSB Stockholm har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning såväl ekonomisk som teknisk. Christer Segerström AB har ombesörjt trädgårdsunderhållet och snöröjningen. Trappstädningen har utförts av E.F.T. Städ AB och AB Energibevakning har tagit hand om fastighetsskötseln. Förvaltare har varit Gunilla Karlsson, HSB Stockholm.

### **Arvoden**

Arvoden till styrelse har utgått med 63 483 kr (54 170). Till personal har utbetalts 3 500 kr (23 650).

---

### **Städdagen**

2004-05-08 var årets "fixardag", då föreningens medlemmar hjälptes åt med en rad förbättringar. Hela det röda staketet på gården målades, trall vid lekhusen och slipers runt sandlådan oljades in, nytt staket på kortsidan 193: an sattes upp, postens brevlådor flyttades från infarten och en skylt med föreningens namn och adress sattes upp.

### **Jubileumsfest**

Föreningen firade sin 40-års dag 2004-06-05 med en gårdsfest.

### **Fastighetsbesiktning**

Fastigheten besiktigades av styrelsen den 2004-08-23, varvid ett protokoll har upprättats och åtgärder planerats.

### **Husbladet**

Under ledning av Thomas Bäcklin har fem nummer av Husbladet kommit ut, med information om pågående aktiviteter i föreningen och de viktigaste besluten som styrelsen tagit.

---

## Ekonomi

Årsavgifterna för lägenheterna har höjts i två steg. Under verksamhetsåret skedde första höjningen, med tio procent i april. Hyra för bilplatser har varit oförändrad. Hyra för fyra motorcykelplatser har tillkommit.

Avgifterna för bostäder utgjorde 2004-08-31 i genomsnitt 504 kr (458) per kvm lägenhetsyta och år (efter första avgiftshöjningen).

Influtna årsavgifter har uppgått till 5 105 407 kr (4 901 232) och inkomst av hyror (bil- och MC-platser och cykelförråd) till 183 680 kr (169 550).

Föreningen har lånat ut medel till HSB Stockholm:

<u>Belopp</u>	<u>Räntesats</u>	<u>Period</u>
700 000	5,97 % bunden	00-07-01 – 05-06-30
300 000	5,24 % obunden	00-07-01 – 05-06-30

Föreningen har följande lån hos Statshypotek:

<u>Belopp</u>	<u>Räntesats</u>	<u>Period</u>
7 314 238	6,50 % bunden	Förfallodag 05-06-30
3 301 990	6,06 % bunden	Förfallodag 07-07-30

## Investeringar under verksamhetsåret

Föreningen har totalrenoverat ventilationen, inklusive nya fläktar på taket och samtliga spaltventiler i lägenheterna. Ett vattensparprojekt genomfördes under sommaren, då byte av duschslangar med handtag och montage av sparlatorer på vattenblandarna gjordes i samtliga lägenheter.

## Bokslut

Årets bokslut visar ett underskott på 571 921 kr.

Underskottet i bokslutet beror på att vi har använt medel i yttre fonden för bl a ventilationsrenoveringen, totalt 1 197 113 kr, och redovisar uttaget enligt de nya redovisningsreglerna i bokföringslagen. Den nya redovisningsprincipen innebär att avlyft och avsättning till den yttre fonden inte längre görs i resultaträkningen, utan i en omföring mellan fritt och bundet eget kapital.

## Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Dispositionsfond (balanserat resultat)	771 984:-
Årets resultat	-571 921:-
	<hr/>
	200 063:-

Styrelsen förslår följande disposition:

Uttag ur yttre fond motsvarande årets kostnad	-1 197 113:-
Överföring till yttre fond enligt plan/budget	370 000:-
Dispositionsfond (balanserat resultat)	1 027 176:-
	<hr/>
	200 063:-

Vänligen,  
Toppsockrets styrelse



<b>Resultaträkning</b>		<b>03-09 - 04-08</b>	<b>02-09 - 03-08</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>5 349 036</b>	<b>5 051 288</b>
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	Not 2	-3 035 539	-2 938 216
Planerat underhåll	Not 3	-1 197 113	-831 710
Fastighetsskatt		-366 000	-371 261
Avskrivningar		-409 842	-421 912
Summa fastighetskostnader		<u>-5 008 494</u>	<u>-4 563 099</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>340 542</b>	<b>488 189</b>
Jämförelsestörande poster	Not 4	-7 574	-101 864
<b>Rörelseresultat</b>		<b>332 968</b>	<b>386 325</b>
<i>Finansiella poster</i>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	Not 5	39 261	51 024
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	82 558	105 220
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-539 087	-559 897
Summa finansiella poster		<u>-417 268</u>	<u>-403 653</u>
<b>Resultat efter finansiella kostnader</b>		<b>-84 301</b>	<b>-17 327</b>
Inkomstskatt		-487 620	-299 126
<b>Årets resultat</b>		<b>-571 921</b>	<b>-316 453</b>



<b>Balansräkning</b>		<b>2004-08-31</b>	<b>2003-08-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och Mark	Not 8	13 394 064	13 789 906
Inventarier	Not 9	14 000	28 000
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>13 408 064</u>	<u>13 817 906</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	907	900
Andra långfristiga fordringar	Not 10	1 000 000	1 000 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>1 000 907</u>	<u>1 000 900</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>14 408 971</b>	<b>14 818 806</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Bostadsrätter	Not 11	15 870	15 870
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		1 966	4 825
Övriga fordringar	Not 12	21 588	263 972
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	128 212	118 785
Avräkningskonto HSB Stockholm		746 311	2 713 352
Summa kortfristiga fordringar		<u>898 077</u>	<u>3 100 934</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	1 384 430	1 352 743
<i>Kassa och bank</i>			
Handkassa		2 000	2 000
Bank		1 119 797	721
Summa kassa och bank		<u>1 121 797</u>	<u>2 721</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 420 174</b>	<b>4 472 268</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>17 829 145</b>	<b>19 291 074</b>



**Balansräkning** 2004-08-31      2003-08-31

---

**Eget kapital och skulder**

<b>Eget kapital</b>	Not 15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 501 285	1 501 285
Fond för yttre underhåll		3 894 065	3 094 065
Summa Bundet eget kapital		<u>5 395 350</u>	<u>4 595 350</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Dispositionsfond		771 984	1 888 437
Årets resultat		-571 921	-316 453
Summa fritt eget kapital		<u>200 063</u>	<u>1 571 984</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>5 595 413</b>	<b>6 167 334</b>
<b>Skulder</b>			
Fond för inre underhåll		525 186	529 369
Skulder till kreditinstitut	Not 16	10 616 228	10 726 108
Leverantörsskulder		15 294	62 122
Skatteskulder		410 403	658 605
Övriga skulder	Not 17	0	530 228
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	666 620	617 308
Summa skulder		<u>12 233 731</u>	<u>13 123 740</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>17 829 145</b>	<b>19 291 074</b>
<b>Poster inom linjen</b>			
Ställda panter för skulder till kreditinstitut			
Fastighetsinteckningar		14 578 000	14 578 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga





## 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.

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 plan med 2 % per år och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd.

### Inventarier

Avskrivning sker planenligt med en avskrivningstid baserat på inventariernas 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.

### Förmögenhetsvärde

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

**Noter****2004-08-31****2003-08-31****Medelantal anställda**

Föreningen har inga anställda.

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

Arvode förtroendevalda	59 129	49 970
Löner och andra ersättningar	3 500	23 650
Sociala kostnader	18 233	20 047
Pensionskostnader och förpliktelser	750	250
Övrigt	2 062	3 282
Summa	<u>83 674</u>	<u>97 199</u>

**Revisorer**

Föreningsvald	4 410	4 200
---------------	-------	-------

Summa arvoden, löner, andra ersättningar & soc.kostnader	88 084	101 399
--	--------	---------

**Not 1 Nettoomsättning**

Årsavgifter	5 105 407	4 901 232
Hyrer	183 680	169 550
Övriga intäkter	118 924	39 130
Brutto	<u>5 408 011</u>	<u>5 109 912</u>

Avgifts- och hyresbortfall	-713	-360
----------------------------	------	------

Hyresförluster	0	-1
----------------	---	----

Avsatt till inre fond	-58 263	-58 263
-----------------------	---------	---------

Nettoomsättning	<u>5 349 036</u>	<u>5 051 288</u>
-----------------	------------------	------------------

**Not 2 Drift**

Personalkostnader	88 084	101 399
-------------------	--------	---------

Fastighetsskötsel och städ	525 300	388 546
----------------------------	---------	---------

Reparationer	222 103	303 088
--------------	---------	---------

Taxebundna utgifter och uppvärmning		
-------------------------------------	--	--

El	177 127	197 048
----	---------	---------

Uppvärmning	1 099 420	1 040 551
-------------	-----------	-----------

Vatten	198 784	211 870
--------	---------	---------

Sophämtning	205 415	203 247
-------------	---------	---------

Fastighetsförsäkring	54 443	50 266
----------------------	--------	--------

Kabel-TV	61 939	43 896
----------	--------	--------

Övriga avgifter	3 168	56 485
-----------------	-------	--------

Förvaltningsarvoden	236 549	221 280
---------------------	---------	---------

Övrig drift	163 207	120 540
-------------	---------	---------

Summa drift och löpande underhåll	<u>3 035 539</u>	<u>2 938 216</u>
-----------------------------------	------------------	------------------



<b>Noter</b>	<b>2004-08-31</b>	<b>2003-08-31</b>
<b>Not 3 Planerat underhåll</b>		
Underhåll	1 197 113	461 710
Avsättning till fond för yttre underhåll	0	370 000
Summa planerat underhåll	<u>1 197 113</u>	<u>831 710</u>
<b>Not 4 Jämförelsestörande poster</b>		
SEB Ekorren Trygghetsfond	0	54 671
Länsförsäkringar Trygghetsfond	0	35 173
SEB Likviditetsfond	7 037	12 020
Länsförsäkringar Likviditetsfond	537	0
Summa Jämförelsestörande poster	<u>7 574</u>	<u>101 864</u>
<b>Not 5 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar</b>		
Utdelning SEB Likviditetsfond	25 890	37 185
Utdelning SEB Länsförsäkringar Likviditetsfond	13 371	13 839
	<u>39 261</u>	<u>51 024</u>
<b>Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Allkonto	2 718	11 818
Specialinlåning	54 720	90 656
Övriga ränteintäkter	25 120	2 746
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	<u>82 558</u>	<u>105 220</u>
<b>Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader till kreditinstitut	678 902	702 305
Räntekostnader övriga	2 593	0
Erhållna räntebidrag	-142 408	-142 408
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	<u>539 087</u>	<u>559 897</u>



**Not 8 Byggnader och Mark**

**Byggnader**

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Byggnad	18 000 000	360 000	2,00%	-5 680 000	12 320 000
Soprum	253 100	0	0,00%	-253 100	0
Fönster	716 847	35 842	5,00%	-463 583	253 264
	18 969 947	395 842		-6 396 683	12 573 264

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Mark	820 800				820 800
	820 800	0		0	820 800

**Taxeringsvärde**

	2004-08-31	2003-08-31
Byggnader	43 000 000	55 500 000
Mark	29 000 000	20 100 000
	72 000 000	75 600 000

**Not 9 Inventarier**

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Grovtvättmaskin	70 000	14 000	20,0%	-56 000	14 000
	70 000	14 000		-56 000	14 000

**Not 10 Finansiella anläggningstillgångar**

Andelar i HSB Stockholm	500	500
Andel OK	207	200
Andel Fonus	200	200
Summa finansiella anläggningstillgångar	907	900

**Långfristig Fordran**

Specialinlåning HSB Stockholm 5 år	1 000 000	1 000 000
Summa långfristig fodran	1 000 000	1 000 000



# HSB:s Brf Toppsockret

Noter		2004-08-31	2003-08-31			
<b>Not 11</b>	<b>Bostadsrätter</b>					
	Lägenhet 1	5 345	5 345			
	Lägenhet 27	10 525	10 525			
	Summa bostäder	<u>15 870</u>	<u>15 870</u>			
<b>Not 12</b>	<b>Övriga fordringar</b>					
	Skattekonto	21 306	261 187			
	Brf Lofoten	0	2 785			
	Räntefordran på Fonus konto	282	0			
	Summa övriga fordringar	<u>21 588</u>	<u>263 972</u>			
<b>Not 13</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
	Upplupet räntebidrag	23 735	23 735			
	Trygg-Hansa	24 055	18 956			
	HSB	30 868	29 948			
	ComHem	7 740	3 715			
	Upplupet ränta	41 814	42 431			
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>128 212</u>	<u>118 785</u>			
<b>Not 14</b>	<b>Kortfristiga placeringar</b>					
		<i>Anskaffn.värde</i>				
	SEB Likviditetsfond	918 563	899 507			
	Länsförsäkring Likviditetsfond	485 460	484 923			
	Summa kortfristiga placeringar	<u>1 384 430</u>	<u>1 352 743</u>			
<b>Not 15</b>	<b>Eget kapital</b>					
		<b>Insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Underhålls- fond</b>	<b>Dispositions- fond</b>	<b>Årets resultat</b>
	<b>Ingående balans</b>					
	2003-09-01	1 501 285	0	3 094 065	1 888 437	-316 453
	<b>Avlyft från disposition fonden enl.årsstämman</b>			800 000	-800 000	
	<b>Disposition enl. stämmobeslut</b>				-316 453	316 453
	<b>Årets resultat</b>					-571 921
	<b>Utgående balans</b>					
	2004-08-31	1 501 285	0	3 894 065	771 984	-571 921



Noter 2004-08-31    2003-08-31

**Not 16    Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Räntesats	Ränteändring	Belopp
Stadshypotek	6,50%	2005-06-30	7 314 238
Stadshypotek	6,06%	2007-07-30	3 301 990
Summa skulder till kreditinstitut			10 616 228

Med nuvarande amorteringstakt blir amorteringen ca 109 880 per år de kommande fem åren.

**Not 17    Övriga skulder**

Depositioner takterasser	0	530 228
Summa övriga skulder	0	530 228

**Not 18    Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Förskottsbetalda avgifter och hyror	442 058	395 407
Upplupen ränta	95 913	96 908
AB Energibevakning	4 826	4 826
Christer Segerström AB	23 669	13 250
EFT Ståd	13 750	27 500
Fortum	44 706	43 082
IL Recycling	7 027	13 988
Renhållningsförvaltningen	20 321	15 747
Upplupen revisionskostnad	7 000	6 600
Skytteholms Målerikonsult AB	7 350	0
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	666 620	617 308

Stockholm 2004 - 11 - 01

Thomas Bäcklin

Christer Carlström

Peter Jansson

Jonasson Cerda

RALF ÖRVVI

Vår revisionsberättelse har 2004-11-09

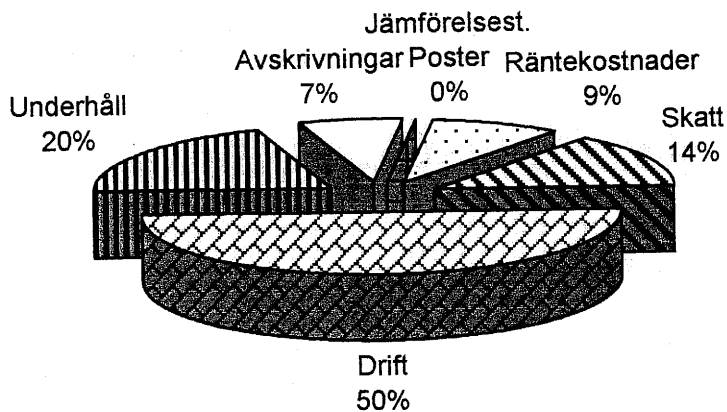
Av föreningen vald revisor

avgivits beträffande denna årsredovisning

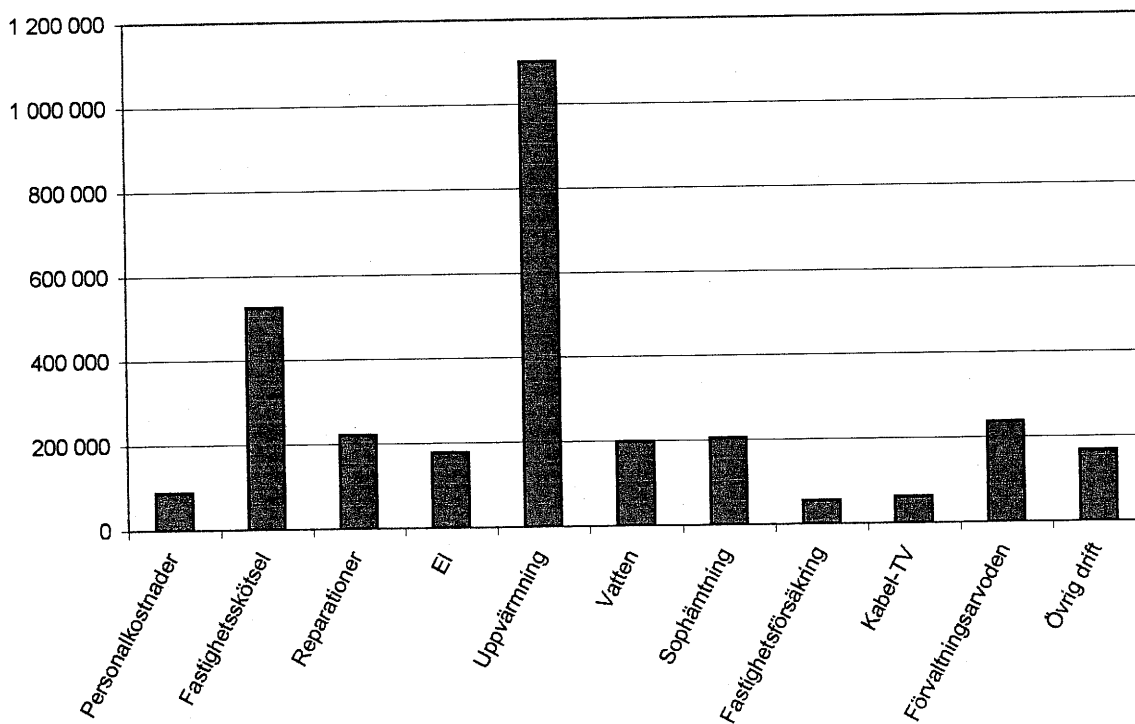
Mikael Ek  
Av BoRevision AB förordnad revisor



### Totala kostnader



### Fördelning driftskostnader



## Revisionsberättelse

---

### Till föreningsstämman i HSB:s Bostadsrättsförening Toppsockret i Stockholm

Org.nr 702002 - 3532

---

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen, samt styrelsens förvaltning i HSB:s Bostadsrättsförening Toppsockret i Stockholm för räkenskapsåret 2003-09-01 – 2004-08-31. 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.

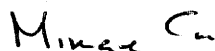
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

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 9/11 2004



Leif Rahm  
Av föreningen vald revisor



Mikael Ek  
BoRevision AB