

2004

25/5-2005 19<sup>00</sup>

# Årsredovisning

*för din bostadsrättsförening*

## Ordlista

För att bättre förstå årsredovisningen finns nedan förklaringar till de vanligast förekommande uttrycken.

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl a föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**AVSÄTTNINGAR** är för en bostadsrättsförening en reservering för framtida reparationer av fastigheten. Avsättningar styrs av föreningens stadgar och stäm-mobeslut.

**BALANSRÄKNINGEN** visar föreningens samtliga tillgångar, eget kapital, avsättningar och skulder per bokslutsdagen.

**FÖRENINGENS REPARATIONSFOND** är en fond som föreningen enligt stadgarna gör avsättning till årligen. Denna

fond ska resultatmässigt täcka framtida reparationer i föreningen.

**FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN** är den del av årsredovisningen som återger styrelsens redovisning av verksamheten som text. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning och tilläggsupplysningar.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är andra tillgångar än anläggningstillgångar – det vill säga för kortvarigt bruk.

**RESULTATRÄKNINGEN** visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för

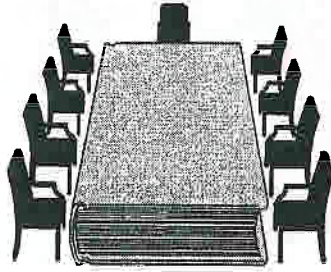
perioden. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott och omvänt ett underskott.

**STÄLLDA PANTER** avser de pantbrev / fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**UPPLUPNA INTÄKTER** är intäkter som tillhör räkenskapsåret men som föreningen inte erhållit likvid för per bokslutsdagen.

**UPPLUPNA KOSTNADER** är kostnader som tillhör räkenskapsåret men för vilka föreningen inte har fått någon faktura per bokslutsdagen.

**VÄRDEHANDLING** Uppgifter ur årsredovisningen kan behövas när bostadsrätten säljs. Spar din årsredovisning, det är en värdehandling!



## Kallelse till föreningsstämma

**Datum:** Onsdag 25 maj 2005  
**Tidpunkt:** Kl. 19.00  
**Lokal:** Cafe Andrum, Strålgatan 3, Lilla Essingen

### Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämмоорdförande
4. Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende. Följande ärenden ska behandlas:
  - Installation av säkerhetsdörrar och iordningsställande av trapphus
  - Försäljning av Barnvagnsrum i 18 till medlem
18. Stämmans avslutande
19. Genomgång av styrelsens fastställda budget

Stockholm den 10 maj 2005

STYRELSEN  
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PRIMUSBACKEN

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen PRIMUSBACKEN

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2004.

### Förvaltningsberättelse

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-11-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2003-03-18 och nuvarande stadgar registrerades 2003-03-18 hos Bolagsverket.

#### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Primusköket 10	2003	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1939 och består av 2 flerbostadshus i 5 våningar.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 849 kvadratmeter, varav 2 849 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 57 lägenheter med bostadsrätt samt 6 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
55	1	6			1

### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2001 och sträcker sig fram till 2005.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Rörstamsbyte Nyinstallation hiss	2004	Stammarna högtrycksspolades Plan på renovering av hiss i 20

### Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts i egen regi:

- Teknisk förvaltning - AB 3 I Concept

Övriga avtal:

- Omfattar hiss och jour.

Föreningen har bredbandsuppkoppling via UPC.

### Medlemmar

Av föreningens medlemslägenheter har under året 16 överlåtits.

Under året så har 2 nyupplåtelse skett.

Lägenheter som återgått till föreningen är 1 stycken.

Under året har styrelsen beviljat 10 andrahandsuthyrningar.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är:

- Föreningen tillåter andrahandsuthyrning i samband med sammanboende på prov, utlandsvistelse för studier och tjänstgöring.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Kenth Rune Waldemar Borchardt	Ledamot
Ulla Birgit Louise Johansson	Ledamot
Gita Nassir Harand	Ledamot
Kristjan Priit Ranniste	Ledamot
Petra Maria Christina Wiik	Ledamot
Susanne Christina Anzén	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Ralf Toresson, ordinarie extern KPMG Brolins

### Valberedning

Valberedning har varit Joakim Gunn, sammankallande, samt Anna Schaeffer.

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2004-05-26.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

- Grusgång anlagd på husets baksida.
- Stammarna har blivit underhållna med högtrycksspolning.
- Belysning med s k rörelsevakter installerade i källarutrymmen.
- Det nya grovsoprummet och dörren till husets baksida har fått kodlås.

## Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

- Renovering av cykelrum.
- Diskussioner pågår om anläggning av Bastu/gym/rekreationslokal samt installation av säkerhetsdörrar och renovering av trapphus.

## Föreningens ekonomi

Nyckeltal	2004	2003
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	589	376
Lån/kvm bostadsrättsyta	6631	7801
Elkostnad/kvm totalyta	48	1
Värmekostnad/kvm totalyta	112	61
Vattenkostnad/kvm totalyta	26	17

Föreningens totala förmögenhetsvärde per 2004-12-31 uppgick till 19 572 045 kr och fördelas enligt medlemmarnas andel i bostadsrättsföreningen. Föreningen har lämnat kontrolluppgifter på förmögenhetsvärdet till Skatteverket.

## Dispositionsförslag

Förslag till behandling av ansamlad förlust.

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat	-524 356,30
ansamlad förlust	- 645 604,88
reservering till föreningens reparationsfond enligt stadgarna	- 111 600,00
	<b>-1 281 561,18</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

att i ny räkning överföres **-1 281 561,18**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

**RESULTATRÄKNING**

**1 JANUARI - 31 DECEMBER**

		<b>2004</b>	<b>2003</b>
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 956 457	1 398 202
Övriga rörelseintäkter		<u>42 671</u>	<u>14 100</u>
		<b>1 999 128</b>	<b>1 412 302</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Fastighetskostnader	Not 2	-169 089	-183 585
Reparationer		-121 206	-91 732
Periodiskt underhåll		-43 750	
Taxebundna kostnader		-612 958	-287 054
Övriga driftskostnader		-7 316	-28 776
Fastighetsskatt		-182 280	-139 390
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-219 221	-127 924
Personalkostnader		-230 206	-49 339
Avskrivningar		<u>-230 206</u>	<u>-240 348</u>
		<b>-1 586 025</b>	<b>-1 148 148</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>413 102</b>	<b>264 154</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		19 262	23 075
Räntekostnader		<u>-884 790</u>	<u>-829 733</u>
		<b>-865 528</b>	<b>-806 659</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-452 425</b>	<b>-542 505</b>
<b>EXTRAORDINÄRA POSTER</b>			
Extraordinära kostnader	Not 3	<u>-1 800</u>	
		<b>-1 800</b>	
<b>BOKSLUTSDISPOSITIONER</b>			
Föreningens reparationsfond	Not 7	<u>                    </u>	<u>-94 787</u>
			<b>-94 787</b>
<b>SKATT</b>			
Statlig inkomstskatt		<u>-70 131</u>	<u>-8 313</u>
		<b>-70 131</b>	<b>-8 313</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-524 356</b>	<b>-645 605</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2004-12-31</b>	<b>2003-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader	Not 4 <u>61 747 322</u>	<u>61 977 528</u>
	<b>61 747 322</b>	<b>61 977 528</b>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Insats SBC	<u>3 500</u>	<u>3 500</u>
	<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>61 750 822</b>	<b>61 981 028</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	1 837	3 618
Övriga fordringar	148 822	-117
Förutbetalda kostnader	Not 5 <u>39 338</u>	<u>12 115</u>
	<b>189 997</b>	<b>15 616</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Bank	1 159 137	2 703 924
SBC klientmedel i SHB	<u>202 331</u>	<u>323 428</u>
	<b>1 361 468</b>	<b>3 027 352</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 551 465</b>	<b>3 042 968</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>63 302 287</b>	<b>65 023 997</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		
<b>EGET KAPITAL</b>		
Not 6		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Inbetalda insatser	45 772 817	44 259 222
Upplåtelseavgifter	904 656	641 171
Föreningens reparationsfond	<u>206 387</u>	<u></u>
	<b>46 883 860</b>	<b>44 900 393</b>
<b>Ansamlad förlust</b>		
Ansamlad förlust	-757 205	
Årets resultat	<u>-524 356</u>	<u>-645 605</u>
	<b>-1 281 561</b>	<b>-645 605</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>	<b>45 602 299</b>	<b>44 254 788</b>



		<b>2004-12-31</b>	<b>2003-12-31</b>
<b>AVSÄTTNINGAR</b>			
Föreningens reparationsfond	Not 7	<u>                    </u>	<u>94 787</u>
			<b>94 787</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	<u>17 045 168</u>	<u>20 064 079</u>
		<b>17 045 168</b>	<b>20 064 079</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	9 270	
Leverantörsskulder		90 079	346 904
Skatteskulder		400 114	147 703
Övriga kortfristiga skulder		1 727	-8 009
Upplupna kostnader	Not 9	17 758	23 907
Förutbetalda avgifter och hyror		<u>135 872</u>	<u>99 838</u>
		<b>-25 820 180</b>	<b>-25 864 658</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>63 302 287</b>	<b>65 023 997</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar		26 475 000	26 475 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp redovisas i kronor om inte annat anges.

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år, förutom föreningens reparationsfond som redovisas som en egen post under rubriken bundet eget kapital. Föreningens reparationsfond redovisas från och med räkenskapsåret 2004 i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2004	2003
Byggnad	0,5%	0,5%

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

	2004	2003
<b>NOT 1</b>		
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>		
Årsavgifter	1 515 618	966 823
Hysesintäkter	440 839	431 379
	<u>1 956 457</u>	<u>1 398 202</u>

### NOT 2

#### RÖRELSENS KOSTNADER

##### Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad		72 189
Fastighetsskötsel enligt beställning	115 362	26 344
Städning entreprenad	3 726	32 151
Städning enligt beställning		2 625
Mattvätt	5 248	3 229
Hissbesiktning	1 905	
Serviceavtal	2 306	1 396
Hiss	17 625	
Förbrukningsmateriel	21 885	45 422
Fordonskostnader	1 032	230
	<u>169 089</u>	<u>183 585</u>

	<b>2004</b>	<b>2003</b>
<b>Reparationer</b>		
Byggnad	2 156	22 226
Lägenheter	31 967	11 161
Tvättstuga	15 603	19 007
Soprum/sophus	1 466	
Källare	2 288	
Portar	1 825	
Lås	3 051	5 932
VVS	519	11 563
Värmeanläggning	15 099	1 200
Ventilation	2 100	825
Elinstallationer	1 490	2 538
Hiss	12 393	9 917
Tak		7 363
Vattenskada	31 250	
	<b>121 206</b>	<b>91 732</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>		
VVS	43 750	
	<b>43 750</b>	
<b>Taxebundna kostnader</b>		
Elkostnader	135 346	2 254
Värmekostnader	318 595	172 881
Vattenkostnader	72 888	48 050
Sophämtning	48 750	27 318
Grovsopor	37 379	36 551
	<b>612 958</b>	<b>287 054</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	18 530	16 733
Försäkringsersättning	-25 000	
Kabel-TV/Satellit-TV	13 786	12 043
	<b>7 316</b>	<b>28 776</b>
<b>Fastighetsskatt</b>	<b>182 280</b>	<b>139 390</b>

	<b>2004</b>	<b>2003</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Kreditupplysning	225	1 350
Kontorsmateriel		2 208
Telefon		1 848
Mobiltelefon		543
Postbefordran	2 305	1 014
Inkasso/betalningsföreläggande	-320	-150
Förvaltningskostnader	906	
Revisionsarvode (extern revisor)	13 500	10 000
Styrelseomkostnader	8 719	334
Kostnader för stämma	900	16 370
Fritid (ute)		407
Trivselkostnader (inne)		636
Studieverksamhet		994
Förvaltningsarvode	70 893	52 043
Arvode SBC övrigt	2 500	2 688
Teknisk förvaltning	96 250	
Juridik	7 188	7 875
Administration	4 405	21 247
Kopiering		306
Korttidsinventarier	1 129	1 896
Konsultarvode		100
Advokatkostnader		875
Föreningsavgifter (andra än SBC)	4 171	
Avgift till organisationer	6 180	5 340
Bidrag och gåvor	270	
	<b>219 221</b>	<b>127 924</b>

**Anställda och personalkostnader**

Föreningen har inte haft någon anställd.

**Följande ersättningar har utgått**

Styrelse och internrevisor	38 600
Sociala kostnader	10 739
	<b>49 339</b>

**Avskrivningar**

Byggnad	230 206	240 348
	<b>230 206</b>	<b>240 348</b>

**TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER**

**1 586 025      1 148 148**

**NOT 3**

**EXTRAORDINÄRA POSTER**

Extraordinära kostnader, ers skada till Weche Åsbrink	1 800
	<b>1 800</b>

	2004	2003
<b>NOT 4</b>		
<b>BYGGNADER OCH MARK</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	62 217 876	
Nyanskaffningar		62 217 876
Utgående anskaffningsvärde	<b>62 217 876</b>	<b>62 217 876</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader</b>		
Vid årets början	-240 348	
Årets avskrivningar enligt plan	-230 206	-240 348
Utgående avskrivning enligt plan	<b>-470 554</b>	<b>-240 348</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>61 747 322</b>	<b>61 977 528</b>
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	16 176 648	16 176 648
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	21 600 000	26 700 000
Taxeringsvärde mark	15 600 000	9 384 000
	<b>37 200 000</b>	<b>36 084 000</b>
<b>Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande</b>		
Bostäder	37 200 000	36 084 000

	2004-12-31	2003-12-31
<b>NOT 5</b>		
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>		
Medlemskap SBC	5 340	
Kabel-TV	3 459	
Elkostnad		102
Fastighetsförsäkring	6 476	5 578
Mattleasing		404
Fastighetservice	19 250	3 726
Fastighetservice	4 813	2 306
	<b>39 338</b>	<b>12 116</b>

**NOT 6**  
**EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	45 772 817	1 513 595		44 259 222
Upplåtelseavgifter	904 656	263 485		641 171
Föreningens reparationsfond	206 387	206 387		
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>46 883 860</b>	<b>1 983 467</b>		<b>44 900 393</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Ansamlad förlust	-757 205	111 600	-645 605	
Årets resultat	-524 356		645 605	-645 605
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-1 281 561</b>			<b>-645 605</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>45 602 299</b>			<b>44 254 788</b>

Föreningens reparationsfond (94 787 kronor) har förts om till bundet eget kapital enligt BFNAR.

	2004	2003
<b>NOT 7</b>		
<b>AVSÄTTNINGAR</b>		
<b>Föreningens reparationsfond</b>		
Vid årets början	94 787	-
Årets avsättning	-	94 787
Omföring till eget kapital	-94 787	-
<b>Vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>94 787</b>

<b>BUNDET EGET KAPITAL</b>		
<b>Föreningens reparationsfond</b>		
Vid årets början	-	-
Omföring från avsättningar	94 787	-
Årets reservering	111 600	-
Årets ianspråktagande	-	-
<b>Vid årets slut</b>	<b>206 387</b>	<b>-</b>

<b>NOT 8</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>2004-12-31</b>	<b>2004-12-31</b>	<b>2003-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
Spintab	5,47%	8 000 000	8 000 000	2011-02-15
Spintab	5,04%	8 000 000	8 000 000	2008-02-15
Spintab	2,65%	1 000 000	4 000 000	rörligt
Svenska Brand AB	4,00%	54 438	64 079	2010-12-31
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>17 054 438</b>	<b>20 064 079</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>-9 270</b>		
		<b>17 045 168</b>	<b>20 064 079</b>	

**NOT 9**

**UPPLUPNA KOSTNADER**

Elkostnad

**2004-12-31**

**2003-12-31**

3 056

4 702

1 703

Vattenkostnad

Fastighetsförsäkring

Revisionkostnad

10 000

12 204


10 000

**17 758**

**23 907**

Stockholm den 20 april 2005

  
Kenth Rune Waldemar Borchardt

  
Ulla Birgit Louise Johansson

  
Gita Nassir Harand

  
Kristjan Priit Ranniste

  
Petra Maria Christina Wiik

Min revisionsberättelse har avgivits den 9 / 5 2005

  
Ralf Toresson

**REVISIONSBERÄTTELSE****Org. nr 769607-7655****Till****FÖRENINGSTÄMMAN I BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN  
PRIMUSBACKEN**

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Primusbacken för år 2004.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig 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 mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina 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.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 9 maj 2005



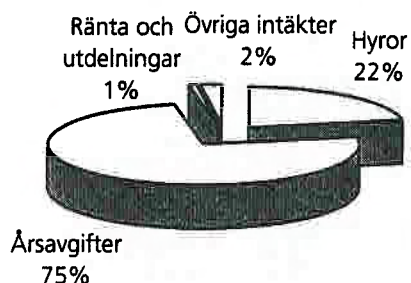
Ralf Toresson



<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2005</b>	<b>Utfall 2004</b>	<b>Budget 2004</b>
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter	1 644 243	1 515 618	1 395 360
Hyror bostäder	441 717	434 839	529 872
Hyror lokaler	6 000	6 000	6 000
Kabel-TV/Satellit-TV intäkter	14 500	5 805	
Försäkringsersättning		36 866	
<b>SA RÖRELSENS INTÄKTER</b>	<b>2 106 460</b>	<b>1 999 128</b>	<b>1 931 232</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel entreprenad			-96 250
Fastighetsskötsel enligt beställning	-50 000	-115 362	-10 000
Städning entreprenad		-3 726	
Mattvätt	-5 000	-5 248	-2 500
Hissbesiktning	-2 000	-1 905	
Serviceavtal	-2 300	-2 306	-10 000
Hiss	-17 000	-17 625	
Förbrukningsmateriel	-20 000	-21 885	-20 000
Fordonskostnader		-1 032	
	<b>-96 300</b>	<b>-169 089</b>	<b>-138 750</b>
<b>Reparationer</b>			
Byggnad		-2 156	
Lägenheter	-10 000	-31 967	
Tvättstuga	-10 000	-15 603	-10 000
Soprum/sophus	-1 500	-1 466	
Källare		-2 288	
Portar	-1 800	-1 825	
Lås	-1 000	-3 051	-2 000
VVS	-10 000	-519	-25 000
Värmeanläggning	-15 000	-15 099	-25 000
Ventilation	-2 000	-2 100	
Elinstallationer	-1 500	-1 490	
Hiss	-10 000	-12 393	
Tak	-5 000		
Vattenskada	-10 000	-31 250	
Övrigt	-15 000		-15 000
	<b>-92 800</b>	<b>-121 206</b>	<b>-77 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
VVS		-43 750	
		<b>-43 750</b>	
<b>Taxebundna kostnader</b>			
Elkostnader	-80 000	-135 346	-72 000
Värmekostnader	-340 000	-318 595	-240 000
Vattenkostnader	-69 000	-72 888	-75 000
Sophämtning	-50 000	-48 750	-41 700
Grovsopor	-20 000	-37 379	-15 000
	<b>-559 000</b>	<b>-612 958</b>	<b>-443 700</b>

	Budget 2005	Utfall 2004	Budget 2004
<b>BUDGET</b>			
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-20 000	-18 530	-22 400
Försäkringsersättning		25 000	
Kabel-TV/Satellit-TV	-14 200	-13 786	
	<b>-34 200</b>	<b>-7 316</b>	<b>-22 400</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt	-184 140	-182 280	-190 040
	<b>-184 140</b>	<b>-182 280</b>	<b>-190 040</b>
<b>Administrativa kostnader</b>			
Kreditupplysning		-225	
Postbefordran	-1 800	-2 305	
Inkasso/betalningsföreläggande		320	
Förvaltningskostnader		-906	
Revisionsarvode extern revisor	-10 000	-13 500	-10 000
Styrelseomkostnader		-8 719	-1 000
Kostnader årsstämma	-1 000	-900	-3 000
Förvaltningsarvode	-73 500	-70 893	-71 700
Arvode SBC övrigt		-2 500	
Teknisk förvaltning	-99 100	-96 250	
Juridik		-7 188	
Administration	-3 000	-4 405	-10 000
Korttidsinventarier		-1 129	
Föreningsavgifter	-4 170	-4 171	
Avgifter till organisationer	-5 340	-6 180	-5 340
Bidrag och gåvor		-270	
	<b>-197 910</b>	<b>-219 221</b>	<b>-101 040</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-230 206	-230 206	-310 722
	<b>-230 206</b>	<b>-230 206</b>	<b>-310 722</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-1 394 556</b>	<b>-1 586 025</b>	<b>-1 283 652</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>711 904</b>	<b>413 102</b>	<b>647 580</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	10 000	19 189	10 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror		73	
Låneräntor	-869 484	-882 524	-874 600
Övriga finansiella kostnader	-3 000	-2 266	
	<b>-862 484</b>	<b>-865 528</b>	<b>-864 600</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>	<b>-150 580</b>	<b>-452 425</b>	<b>-217 020</b>
<b>EXTRAORDINÄRA POSTER</b>			
Extraordinära kostnader		-1 800	
		<b>-1 800</b>	
<b>SKATT</b>			
Statlig skatt	-70 983	-70 131	-77 168

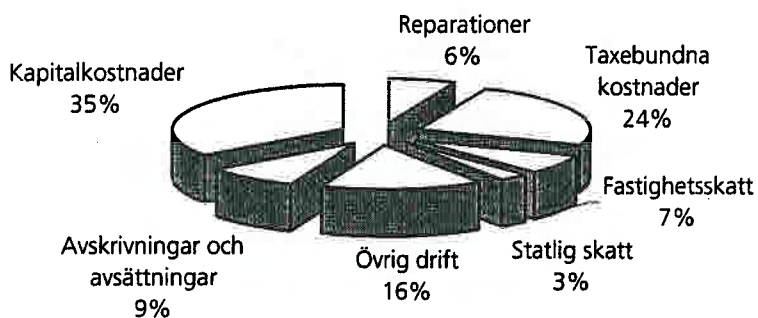
### Intäktsfördelning 2004



### Intäkter per kvadratmeter

Årsavgifter:	532 kr	Ränta och utdelningar	7 kr
Hyror:	155 kr	Övriga intäkter:	15 kr

### Kostnadsfördelning 2004



### Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	58 kr	Taxebundna kostnader	215 kr
Fastighetsskatt	64 kr	Statlig skatt	25 kr
Övrig drift	139 kr	Avskrivningar och avsättningar	81 kr
Kapitalkostnader	311 kr		

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2849 kvm bostäder och 0 kvm lokaler