

*Riksbyggens Bostadsrättsförening  
Brunnsviken  
Solna*

BRF *Brunnsviken*



*Årsredovisning  
2004-01-01—2004-12-31*

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Brunnsviken i Solna får härmed avge berättelse för föreningens förvaltning verksamhetsåret 2004-01-01--2004-12-31.

### ALLMÄNT

#### *Ekonomi*

- Årsavgiften höjdes med 3 % den första januari 2004. Avgiften uppgår efter höjningen i genomsnitt till 725 kr per kvm och år.
- Resultatet under verksamhetsåret uppgick till 200 323 kr.
- Underhållsfonden uppgick per 2004-12-31 till 4,7 mkr och balanserade vinstmedel till 1,6 mkr. Likvida tillgångar inkl kortfristiga värdepapper hade vid årsskiftet ett marknadsvärde på cirka 10,4 mkr.
- Föreningens aktiefonder var per årsskiftet värda 5,7 mkr. Värdeökningen var cirka 14 % under året, vilket kan jämföras med Stockholmsbörsens SAX-index som ökade med 17,6 %.
- Föreningens lån uppgår till ca 68 mkr, vilket motsvarar 7 250 kr/kvm. För 2004 har lånen amorterats med ca 684 tkr, varav 454 tkr betalas i samband med ränteförfall på ett av föreningens lån per 2005-02-28.
- Taxeringsvärdet 2004 är fastställt till 98,0 mkr. Med hänsyn tagen till reduceringsregler har fastighetsskatten beräknats till 470 tkr.
- Styrelsen har under året fastställt en ekonomisk strategi i sex punkter för föreningen:
  1. Pengar ut skall täckas av pengar in.
  2. Den årliga avskrivningen av vår fastighet skall motsvara den årliga amorteringen på våra fastighetslån.
  3. Den årliga avskrivningen + avsättning till vår underhållsfond skall tillsammans uppgå till 1 % av våra byggnaders anskaffningsvärde.
  4. Löptiderna på våra fastighetslån skall i genomsnitt vara 1/3 rörligt, 1/3 på två år samt 1/3 på fem år.
  5. Våra finansiella tillgångar (kassa- och bankmedel, obligationer och aktiefonder) skall minst täcka rörelsekapital + underhållsfonden + räntebuffert.
  6. Våra placeringar i aktiefonder skall ej överstiga 50 % av finansiella tillgångar.

#### *Teknik och bygg*

- Föreningen lät byta delar av taket på byggnaden Bergshamra allé 49, den nordvästra och sydöstra delen.
- Föreningen lät också justera luftflöden i ventilationen i samband med en OVK-besiktning.

#### *Trädgård och miljö*

- Vi genomförde en förnygringsbeskränning av alla föreningens buskar samt några träd.
- Nya papperskorgar införskaffades.
- Slänten utmed Tivolivägen omgestaltades.
- Buskar togs bort vid västra delen av föreningen. Då uppdagades att pilen bredvid hade stora rötskador vilket gjorde att den fälldes.
- Vi startade en diskussion kring en långsiktig skötsel - och utvecklingsplan för föreningens grönytor.
- Vi hade både en vår- och höststäddag. Många slöt upp och efter idogt arbete avslutade vi med korvgrillning.

#### *IT och information*

- Föreningens hemsida har kontinuerligt uppdaterats (www.brunnsviken.se).
- Under året har åtta informationsblad och en informationsskrift delats ut till medlemmarna.

#### *Säkerhet*

- Föreningen har under året haft en del missöden med otillbörliga intrång och försök till intrång.
- Styrelsen har inlett en granskning av alternativa låssystem för enklare och billigare underhåll, samt därigenom säkrare gemensamma utrymmen.

#### *Brunnsviken Future*

Under året som gått har diskussionerna varit tidvis livliga hur vi skall skapa förutsättningar för vår förening att utvecklas ännu mer positivt. Styrelsen har valt att påbörja en utredning om möjligheterna att uppföra ett föreningshus i vårt område, ett arbete som kommer att fortgå under 2005 och där alla intresserade ombeds att delta så mycket och så ofta som möjligt.

#### *Nya stadgar*

Under hösten har föreningen inlett en process att förnya stadgarna. Skälen är dels att harmonisera med den nya lagstiftningen för bostadsrättsföreningar, dels att lämna Riksbyggen. För beslut i frågan kommer två stämmor att genomföras under våren 2005.

## **STYRELSE OCH REVISORER**

### Ordinarie styrelseledamöter

Lars-Åke Hansson, ordförande  
Lars Lindgren, vice ordförande  
Zahra Gordmard, sekreterare  
Marianne Lundberg, ledamot  
Hans Holst, ledamot  
Thomas Fehrm, ledamot  
Marianne Johansson <sup>1)</sup>, ledamot

### Styrelsesuppleanter

Mattias Eriksson  
Marika Ljungdahl  
Per Rinman <sup>1)</sup>

1) Utsedd av Riksbyggen

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Lars-Åke Hansson och Lars Lindgren.

Arbetsgrupper:

Ekonomi	<u>Lars Lindgren</u> och Lars-Åke Hansson
Teknik och bygg	<u>Thomas Fehrm</u> , Hans Holst och Mattias Eriksson
Trädgård och miljö	<u>Marianne Lundberg</u> , Zahra Gordmard, Annelie Persson, Johanna König, Sibylle Totschnig, Thomas Fehrm, Mattias Eriksson, Karin Lundberg, Carin Lindén och Birgitta Sverne
IT	<u>Lars-Åke Hansson</u> , Lars Lindgren, Jörg Ramb, Fredrik Örnliid och Torbjörn Kalin
Säkerhet	<u>Hans Holst</u> , Zahra Gordmard och Sven Kinnander
Välkomna nya medlemmar	<u>Lars-Åke Hansson</u> och Marianne Lundberg
Arrangemang	<u>Marika Ljungdahl</u> och Annelie Persson
Brunnsviken Future	<u>Hans Holst</u> , Thomas Fehrm och Marika Ljungdahl
Pröva nya medlemskap	<u>Lars-Åke Hansson</u> , Lars Lindgren och Marianne Lundberg

Studieansvarig: Marianne Lundberg

Valberedning: Sven Kinnander (sammankallande), Johanna König och Karin Thorneman Westin

Ordinarie revisorer:

Magnus Eidvall, utsedd av föreningen  
KPMG

Revisorssuppleanter:

Helen Svedin, utsedd av föreningen  
KPMG

Under verksamhetsåret har en ordinarie föreningsstämma och tio styrelsesammanträden hållits.

Vicevärd: Mattias Eriksson

Lägenhetsvärd: Lena Johansson

## **FASTIGHETER**

Föreningen som bildades 1991 innehar med äganderätt fastigheterna Vetet 1 och Rågen 13 i Solna. På fastigheterna är uppfört 97 lägenheter i flerfamiljshus- och radhusform, samt 92 parkeringsplatser. Lägenheterna har en sammanlagd boyta på 9 382,5 kvm med följande fördelning:

23 st	2 rum och kök	62,5-69,5	kvm
43 st	3 rum och kök	70,5-90,5	kvm
25 st	4 rum och kök	100,0-140,0	kvm
6 st	5 rum och kök	113,0-162,5	kvm

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt, varav en som föreningen tills vidare disponerar. Byggnadsår: 1991.

Fastighetsförsäkringen som är tecknad i Trygg-Hansa gäller fullvärde. Försäkring mot ohyra ingår.

Under året har 9 st lägenheter överlåtit.

## TAXERINGSVÄRDEN

År 2000 skedde allmän fastighetstaxering. Föreningen åsattes då nytt taxeringsvärde. Allmän fastighetstaxering har hittills skett vart sjätte år. S k omräkningstal har fastställts årligen varvid taxeringsvärdet höjts eller sänkts. Fr o m 2004 gäller nya regler för fastighetstaxering.

Taxeringsvärdet sedan år 2000 fördelar sig enligt följande:

	<u>Omräkn tal</u>	<u>Bostäder</u>	<u>Lokaler</u>	<u>Totalt</u>	<u>Varav byggn värde</u>
2000 Basvärde		61 400 000	0	61 400 000	45 000 000
2001	1,24	76 136 000	0	76 136 000	55 800 000
2002	1,42	87 188 000	0	87 188 000	63 900 000
2003	1,50	92 100 000	0	92 100 000	67 500 000
2004		98 000 000	0	98 000 000	61 000 000

Föreningen är taxerad som hyreshusenhet. Värdeår 1991.

## FÖRVALTNING

SBC Stockholm har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning, såväl ekonomisk som teknisk enligt träffade avtal.

## STADGEENLIG BESIKTNING

Besiktning av föreningens egendom enligt stadgarna företogs i juli 2004. I besiktningen deltog en representant från föreningen och två representanter från SBC. Besiktningen omfattade föreningens yttre och allmänna utrymmen. I samband med besiktningen genomgicks föreningens underhållsplan. Fastigheterna var i gott skick, med undantag för färgsläpp i trapphus, på plåttak och fönsterbräden, några takpannor som var trasiga samt brister i taket på B A 49.

Vidare genomfördes under året obligatorisk ventilationskontroll (OVK) och en besiktning av vår köldmedieanläggning. Båda är godkända och inrapporterade till Solna stad.

## FÖRENINGENS LÅN

Föreningens fastigheter är belånade enligt följande:

Låneinstitut	Ränta i %	Ing. skuld 2004-01-01	Bundet till datum	Årets amortering	Utg.skuld 2004-12-31
SBAB nr 1	4,04	16 176 444	2007-04-16	0	16 176 444
SBAB nr 2	4,45	32 352 000	2008-06-17	0	32 352 000
SBAB nr 3	5,68	16 046 000	2005-06-15	78 000	15 968 000
SBAB nr 4	4,33	<u>4 156 150</u>	2005-02-28	<u>126 377</u>	<u>4 029 773</u>
		68 730 594		204 377	68 526 217

Varav kortfristig del av långfristig skuld 852 800

Varav redovisad som långfristig skuld 67 673 417

Amorteringar enligt plan för 2004 uppgår till 684 402 kr. Skillnaden 480 025 kr mot årets amorteringar ovan förklaras av att betalning verkställdes först 2005 med 26 000 kr 2005-01-05 på SBAB nr 3 och med 454 025 kr 2005-02-28 på SBAB nr 4 (i samband med ränteförfall på lånet). Justerad utgående skuld per 2004-12-31 enligt ovanstående beräkning är 68 046 192 kr.

### Säkerhet

De ursprungliga lånen uppgick till sammanlagt 120 592 000 kr.

Som säkerhet för lånen har pantförskrivits pantbrev på sammanlagt 85 267 000 kr.<sup>1</sup>

## JUSTERAT RESULTAT ENL ÄLDRE PRINCIP FÖR UNDERHÅLLSFOND

From och med bokslutet för 2004 redovisas föreningens underhållsfond under bundet eget kapital. Verkställda underhållsåtgärder belastar årets resultat. Avsättning till och ianspråktagande av underhållsfond redovisas direkt över fritt eget kapital. Den nya redovisningen försvårar resultatjämförelsen mellan åren då underhållsåtgärder normalt visar stora variationer mellan enskilda år. Styrelsen för Brf Brunnsviken har också bibehållit principen från tidigare år att endast inräkna avsättning till underhållsfonden i de totala kostnaderna som skall täckas av föreningens intäkter, i första hand årsavgifter. Syftet bakom principen är att eftersträva en jämn debitering för underhållsåtgärder. Fr o m denna årsredovisning redovisas i förvaltningsberättelsen ett justerat resultat i enlighet med den gamla principen där endast avsättning till underhållsfond ingår som kostnad i resultaträkningen.

	<u>2004-12-31</u>	<u>2003-12-31</u>
Årets resultat enligt resultaträkning	200 323	
Ianspråktaget ur underhållsfond	180 151	
Avsättning till underhållsfond	<u>-280 000</u>	
Justerat resultat enligt gammal princip	100 474	187 944

<sup>1</sup> Datapantbrev om sammanlagt 35.325.000 kr förvaras i Ägararkivet, Lantmäteriverket för föreningens räkning.

## FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Till stämmans förfogande finns följande medel i kronor:

Balanserat överskott/ansamlad förlust från 2003-12-31	1 746 209
Reservering till föreningens underhållsfond enligt stadgarna	-280 000
Av föreningens underhållsfond ianspråktas enligt stadgarna	<u>180 151</u>
Balanserat överskott/ansamlad förlust per 2004-12-31	1 646 360
Årets över/underskott	<u>200 323</u>
Summa överskott	1 846 683

Styrelsen föreslår att överskottet, 1 846 683 kronor, balanseras i ny räkning

**RESULTATRÄKNING**

**1 JANUARI - 31 DECEMBER**

**2004**

**2003**

**RÖRELSENS INTÄKTER**

Årsavgifter och hyror

Not 1

7 003 796

7 530 479

Övriga rörelseintäkter

55 659

40 450

**7 059 455**

**7 570 929**

**RÖRELSENS KOSTNADER**

Not 2

Fastighetskostnader

-513 387

-490 158

Reparationer

-110 810

-134 116

Periodiskt underhåll

-180 151

Taxebundna kostnader

-1 225 479

-1 167 848

Övriga driftskostnader

-167 066

-177 208

Fastighetsskatt

-470 333

-460 530

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

-467 029

-389 792

Personalkostnader

-172 474

-142 241

Avskrivningar

-693 104

-373 755

**-3 999 833**

**-3 335 648**

**RÖRELSERESULTAT**

**3 059 623**

**4 235 281**

**RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER**

Utdelning långa placeringar, aktier, obligationer och premievinster

109 472

157 332

Uppskrivning av långfristiga placeringar

308 109

Ränteintäkter från långa fordringar

97 481

30 088

Ränteintäkter

254 849

130 277

Räntekostnader

-3 321 102

-4 393 143

**-2 859 300**

**-3 767 337**

**RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER**

**200 323**

**467 944**

**BOKSLUTSDISPOSITIONER**

Föreningens underhållsfond

Not 10

0

-280 000

**-280 000**

**ÅRETS RESULTAT**

**200 323**

**187 944**



BALANSRÄKNING		2004-12-31	2003-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	Not 3		
Bostadsrätt disponerad av föreningen		138 385	138 385
		<b>138 385</b>	<b>138 385</b>
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Byggnader och mark	Not 4	117 410 457	118 094 856
Maskiner och inventarier	Not 5		8 705
		<b>117 410 457</b>	<b>118 103 561</b>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 6	10 000	10 000
Anslutningslån fjärrvärme		601 776	639 387
		<b>611 776</b>	<b>649 387</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>118 160 618</b>	<b>118 891 333</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		6 116	
Övriga fordringar		140 677	897
Förutbetalda kostnader	Not 7	36 826	46 532
Upplupna intäkter		10 851	
		<b>194 470</b>	<b>47 429</b>
<b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>	Not 8		
Kortfristiga placeringar		5 859 283	7 148 573
		<b>5 859 283</b>	<b>7 148 573</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa, postgiro och bank		1 014 373	3 256
SBC klientmedel i SHB		2 078 258	431 228
Avräkningskonto förvaltare			837 416
		<b>3 092 632</b>	<b>1 271 900</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>9 146 384</b>	<b>8 467 902</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>127 307 003</b>	<b>127 359 235</b>

		2004-12-31	2003-12-31
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 9		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		16 782 301	16 782 301
Kapitaltillskott		33 719 640	33 719 640
Föreningens underhållsfond		4 726 936	
		<u>55 228 877</u>	<u>50 501 941</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		1 646 360	1 558 265
Årets resultat		200 323	187 944
		<u>1 846 683</u>	<u>1 746 209</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>57 075 560</b>	<b>52 248 150</b>
<b>AVSÄTTNINGAR</b>	Not 10		
Föreningens underhållsfond			4 627 087
		<u>0</u>	<u>4 627 087</u>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	67 673 417	68 046 187
		<u>67 673 417</u>	<u>68 046 187</u>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11	852 800	684 407
Leverantörsskulder		277 661	14 163
Skatteskulder		169 092	165 180
Övriga kortfristiga skulder		2 755	700 944
Upplupna kostnader	Not 12	788 346	441 889
Förutbetalda avgifter och hyror		467 372	431 228
		<u>2 558 026</u>	<u>2 437 811</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>127 307 003</b>	<b>127 359 235</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar		120 592 000	120 592 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>

FINANSIERINGSANALYS	2004	2003
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Årets resultat	200 323	187 944
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	693 104	373 755
Realisationsvinster netto		-3 705
Uppskrivning/Nedskrivning aktiefonder		-308 109
Avsättningar föreningens reparationsfond		280 000
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>893 427</b>	<b>529 885</b>
Förändringar kortfristiga fordringar	-147 041	20 332
Förändring kortfristiga skulder (exkl. kort del lång skuld)	-48 178	739 560
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital</b>	<b>-195 219</b>	<b>759 892</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>698 208</b>	<b>1 289 777</b>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Imateriella anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		-10 882
Byggnad och mark		
Maskiner och inventarier		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-10 882</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Finansiella anläggningstillgångar	37 611	37 611
Kortfristiga placeringar	1 289 290	134 951
Långfristiga skulder	-204 377	-34 371 578
Insatser och upplåtelseavgifter, kapitaltillskott		33 719 640
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>1 122 524</b>	<b>-479 376</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 820 732</b>	<b>799 520</b>
Likvida medel vid årets början	1 271 900	472 380
Likvida medel vid årets slut	3 092 632	1 271 900
	<b>1 820 732</b>	<b>799 520</b>

#### Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges 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 underhållsfond som redovisas som en egen post under rubriken bundet eget kapital. Föreningens underhållsfond redovisas från och med räkenskapsåret 2004 i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4). Jämförelseuppgifterna för föregående år har inte omräknats på grund av att en sådan omräkning inte bedöms stå i rimlig proportion till värdet av informationen.

Finansieringanalysen är uppställd enligt kassaflödesmodell.

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

Avskrivningar på fastighet baseras på årets amorteringar. Inventarier skrivs av på 5 år

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

	2004	2003
<b>NOT 1</b>		
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>		
Årsavgifter bostäder	6 253 822	6 742 216
Bränsleavgifter	494 564	557 893
Hyror, p-platser inkl. elavgifter	255 410	230 370
	<u>7 003 796</u>	<u>7 530 479</u>
<b>NOT 2</b>		
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskötsel entreprenad		154 756
Fastighetsskötsel enligt beställning	22 924	
Fastighetsskötsel gård entreprenad	226 112	233 927
Fastighetsskötsel gård beställning	112 385	
Städning entreprenad	70 016	69 393
Sotning	2 953	
OVK	33 538	17 500
Hissbesiktning	1 688	
Hiss	11 166	
Förbrukningsmateriel	32 606	14 582
	<u>513 387</u>	<u>490 158</u>

	2004	2003
<b>Reparationer</b>		
Byggnad		134 116
Tvättstuga	8 245	
Lås	10 489	
VVS	7 101	
Ventilation	5 580	
Elinstallationer	1 075	
Hiss	12 545	
Tak	25 775	
Vattenskada	40 000	
	<b>110 810</b>	<b>134 116</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>		
Byggnad	54 140	
Tvättstuga	49 198	
Källare	7 438	
Ventilation	41 250	
Gård	28 125	
	<b>180 151</b>	
<b>Taxebundna kostnader</b>		
Elkostnader	254 640	237 123
Värmekostnader	569 902	578 503
Vattenkostnader	171 565	173 777
Sophämtning	58 674	130 977
Grovsopor	89 091	
Snöröjning	81 607	47 468
	<b>1 225 479</b>	<b>1 167 848</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	39 352	35 096
Kabel-TV	127 714	142 112
	<b>167 066</b>	<b>177 208</b>
<b>Fastighetsskatt</b>	<b>470 333</b>	<b>460 530</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Kreditupplysning	3 375	
Telefon	1 262	
Juridiska åtgärder	11 376	
Inkasso/betalningsföreläggande	-320	
Revisionsarvode (extern revisor)	31 625	33 750
Kostnader för styrelsemöten	2 631	17 050
Styrelseomkostnader	4 327	
Kostnader för stämma	7 206	
Förvaltningsarvode	113 483	288 936
Arvode SBC övrigt	19 814	
Teknisk förvaltning	190 690	
Juridik		16 875
Administration	41 048	25 801
Korttidsinventarier	30 273	
Föreningsavgifter (andra än SBC)	3 880	7 380
Avgift till organisationer	6 360	
	<b>467 029</b>	<b>389 792</b>

	2004	2003
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
Föreningen har haft 1 deltidsanställd man. Förra året hade man 1 deltidsanställd man.		
<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
Styrelse, föreningsvald revisor och valberedning	99 500	72 700
Löner och arvoden	31 800	39 532
Sociala kostnader	36 017	30 009
Övriga personalkostnader	5 157	
	<u>172 474</u>	<u>142 241</u>
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnad	684 399	371 578
Inventarier	8 705	2 177
	<u>693 104</u>	<u>373 755</u>
<b>TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>3 999 833</b>	<b>3 335 648</b>
<b>NOT 3</b>		
<b>IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Egna lägenheter	138 385	138 385
	<u>138 385</u>	<u>138 385</u>
<b>NOT 4</b>		
<b>BYGGNADER OCH MARK</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	120 902 685	120 902 685
	<u>120 902 685</u>	<u>120 902 685</u>
Utgående anskaffningsvärde	<b>120 902 685</b>	<b>120 902 685</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader</b>		
Vid årets början	-2 807 829	-2 436 251
Årets avskrivningar enligt plan	-684 399	-371 578
	<u>-3 492 228</u>	<u>-2 807 829</u>
Utgående avskrivning enligt plan	<b>-3 492 228</b>	<b>-2 807 829</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>117 410 457</b>	<b>118 094 856</b>
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	2 100 000	2 100 000
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	61 000 000	67 500 000
Taxeringsvärde mark	37 000 000	24 600 000
	<u>98 000 000</u>	<u>92 100 000</u>
<b>Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande</b>		
Bostäder	98 000 000	92 100 000

<b>NOT 5</b>	<b>2004</b>	<b>2003</b>
<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	46 446	35 564
Årets anskaffningar		10 882
Utgående anskaffningsvärde	<b>46 446</b>	<b>46 446</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-37 741	
Årets avskrivningar enligt plan	-8 705	-2 177
Utgående avskrivning enligt plan	<b>-46 446</b>	<b>-37 741</b>
<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>8 705</b>

**NOT 6**

**LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

<b>Aktier</b>	<b>Summa nominellt värde</b>	<b>Bokfört värde 2004-12-31</b>	<b>Verkligt värde 2004-12-31</b>	<b>Bokfört värde 2003-12-31</b>
20 st andelar Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Representantskap	10 000	10 000	10 000	10 000
		<b>10 000</b>	<b>10 000</b>	<b>10 000</b>

**NOT 7**

**FÖRUTBETALDA KOSTNADER**

	<b>2004</b>	<b>2003</b>
Försäkringskostnad	10 026	9 275
Kabeltv	26 800	37 257
	<b>36 826</b>	<b>46 532</b>

**NOT 8**

**KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

<b>Aktiefonder</b>	<b>Summa nominellt värde</b>	<b>Bokfört värde 2004-12-31</b>	<b>Verkligt värde 2004-12-31</b>	<b>Bokfört värde 2003-12-31</b>
Aktie-Ansvar Europa		1 021 989	760 844	1 005 277
Aktie-Ansvar Sverige		773 098	699 664	750 093
Carnegie Småbolagsfond		215 980	388 735	215 063
Carlsson Småbolagsfond		415 294	877 025	397 443
Didner & Gerge Aktiefond		707 240	1 476 865	687 271
H & Q Strategifond		613 333	826 783	592 707
Lannebo Småbolagsfond		515 157	670 223	504 764
		<b>4 262 091</b>	<b>5 700 139</b>	<b>4 152 618</b>
<b>Obligationer</b>				
FSB förlagslån 1694 – förfallodag 2010-01-31	2 200 000	1 597 193	1 597 193	1 499 712
RGKO 3002 – förfallodag 2004-04-01	1 500 000			1 496 243
		<b>1 597 193</b>	<b>1 597 193</b>	<b>2 995 955</b>
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>5 859 283</b>	<b>7 297 332</b>	<b>7 148 573</b>

**NOT 9**

**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	16 782 301			16 782 301
Kapitaltillskott	33 719 640			33 719 640
Föreningens underhållsfond	4 726 936	4 726 936		
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>55 228 877</b>			<b>50 501 941</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserad vinst	1 646 360	-99 849	187 944	1 558 265
Årets resultat	200 323		-187 944	187 944
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>1 846 683</b>			<b>1 746 209</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>57 075 560</b>			<b>52 248 150</b>

Föreningens underhållsfond (4 726 936 kronor) har förts om till bundet eget kapital enligt BFNAR.

**NOT 10**

**AVSÄTTNINGAR**

**Föreningens underhållsfondfond**

	2004	2003
Vid årets början	4 627 087	4 347 087
Årets avsättning		280 000
Omföring till eget kapital	-4 627 087	
<b>Vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>4 627 087</b>

**BUNDET EGET KAPITAL**

**Föreningens underhållsfondfond**

Vid årets början		
Omföring från avsättningar	4 627 087	
Årets reservering	280 000	
Årets ianspråktagande	-180 151	
<b>Vid årets slut</b>	<b>4 726 936</b>	

**NOT 11**

**SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	2004-12-31	2004-12-31	2003-12-31	
SBAB	4,04%	16 176 444	16 176 444	2007-04-16
SBAB	4,33%	4 029 773	4 156 150	2005-02-28
SBAB	4,45%	32 352 000	32 352 000	2008-06-17
SBAB	5,68%	15 968 000	16 046 000	2005-06-15
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>68 526 217</b>	<b>68 730 594</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>-852 800</b>	<b>-684 407</b>	
		<b>67 673 417</b>	<b>68 046 187</b>	



**NOT 12**

**UPPLUPNA KOSTNADER**

	<b>2004-12-31</b>	<b>2003-12-31</b>
Revisionskostnader	25 000	25 000
Trädgårdsunderhåll	20 313	38 313
Snöröjningsavtal	8 000	
Låneräntor	735 033	144 103
Arvode		2 459
Reparation och underhåll		34 136
Elkostnader		73 095
Uppvärmning,		119 841
Renhållning		4 942
	<hr/>	<hr/>
	<b>788 346</b>	<b>441 889</b>

**Slutord**

Styrelsen vill avslutningsvis tacka medlemmarna  
för visat förtroende under det gångna verksamhetsåret.

Solna den / 2005

Lars-Åke Hansson

Lars Lindgren

Marianne Lundberg

Hans Holst

Thomas Fehrm

Zahra Gordmard

Marianne Johansson

Vår revisionsberättelse har avgivits den / 2005

Per Engzell  
Auktoriserad revisor

Magnus Eidvall  
Föreningsvald revisor