



<b>Resultaträkning</b>		<b>03-01 - 03-12</b>	<b>02-01 - 02-12</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>27 804 695</b>	<b>27 230 655</b>
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	Not 2	-8 084 746	-6 937 373
Planerat underhåll	Not 3	-546 079	-2 484 841
Fastighetsskatt		-2 261 230	-2 127 840
Tomträttsavgäld		-2 016 668	-2 016 500
Avskrivningar		-1 536 500	-1 417 000
Summa fastighetskostnader		<u>-14 445 223</u>	<u>-14 983 554</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>13 359 473</b>	<b>12 247 101</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>13 359 473</b>	<b>12 247 101</b>
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	212 598	219 116
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-11 174 842	-12 348 390
Summa finansiella poster		<u>-10 962 244</u>	<u>-12 129 274</u>
<b>Resultat efter finansiella kostnader</b>		<b>2 397 229</b>	<b>117 827</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>2 397 229</b>	<b>117 827</b>



<b>Balansräkning</b>		<b>2003-12-31</b>	<b>2002-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och Mark	Not 6	384 463 157	389 044 952
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>384 463 157</u>	<u>389 044 952</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 7	500	500
Andra långfristiga fordringar	Not 7	2 959 484	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>2 959 984</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>387 423 141</b>	<b>389 045 452</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Bostadsrätter		0	16 500 000
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		100 695	17 028
Övriga fordringar	Not 8	5 781	9 704
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	757 569	662 553
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 242 956	1 436 929
Summa kortfristiga fordringar		<u>2 107 001</u>	<u>2 126 214</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Handkassa		3 025	2 636
Summa kassa och bank		<u>3 025</u>	<u>2 636</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 110 026</b>	<b>18 628 850</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>389 533 167</b>	<b>407 674 302</b>



<b>Balansräkning</b>		<b>2003-12-31</b>	<b>2002-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		90 371 399	100 718 429
Upplåtelseavgifter		46 551 617	52 954 587
Fond för yttre underhåll		11 630 578	11 630 578
Summa Bundet eget kapital		<u>148 553 594</u>	<u>165 303 594</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Dispositionsfond		7 329 370	7 211 543
Årets resultat		2 397 229	117 827
Summa fritt eget kapital		<u>9 726 599</u>	<u>7 329 370</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>158 280 193</b>	<b>172 632 964</b>
<b>Skulder</b>			
Fond för inre underhåll		715 548	733 607
Skulder till kreditinstitut	Not 11	223 714 803	228 577 402
Leverantörsskulder		2 304 387	1 981 093
Skatteskulder		958 698	725 748
Övriga skulder	Not 12	500 449	324 044
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	3 059 089	2 699 444
<b>Summa skulder</b>		<b>231 252 974</b>	<b>235 041 338</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>389 533 167</b>	<b>407 674 302</b>
<b>Poster inom linjen</b>			
Ställda panter för skulder till kreditinstitut			
Fastighetsinteckningar		250 848 000	250 848 000
Ansvarsförbindelser			
Föreningsavgäld		4 668 200	5 187 000



**Kassaflödesanalys**

**2003-12-31**

**Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster 2 397 229

*Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet*

Avskrivningar 1 536 500

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**före förändringar av rörelsekapital 3 933 729**

**Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet**

Ökning (-) / Minskning (+) av lager 16 500 000

Ökning (-) / Minskning (+) av kortfristiga fordringar -174 760

Ökning (+) / Minskning (-) av kortfristiga skulder 1 074 235

**Kassaflöde från den löpande verksamheten 21 333 204**

**Investeringsverksamheten**

Investeringar (-) / försäljningar (+) av finansiella  
anläggningstillgångar 85 811

**Kassaflöde från investeringsverksamheten 85 811**

**Finansieringsverksamheten**

Ökning(+) / Minskning (-) av långfristiga skulder -4 862 599

Inbetalda insatser -16 750 000

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten -21 612 599**

**Årets kassaflöde -193 584**

**Likvida medel vid årets början 1 439 565**

**Likvida medel vid årets slut 1 245 981**



### **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 50-årig annuitetsplan och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning på 10 år.

### **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 79 998 402 , en ökning med 1 612 129 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.

### **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.

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

Arvode förtroendevalda	154 000	151 600
Sociala kostnader	45 458	44 614
Övrigt	0	300
Summa	<u>199 458</u>	<u>196 514</u>

**Revisorer**

Föreningsvald	11 000	11 000
---------------	--------	--------

Summa arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

210 458      207 514

**Not 1 Nettoomsättning**

Årsavgifter	20 359 920	20 358 818
Hyrer	6 402 048	7 047 558
Övriga intäkter	1 196 224	827 094
Brutto	<u>27 958 192</u>	<u>28 233 470</u>
Avgifts- och hyresbortfall	<u>-153 497</u>	<u>-1 002 815</u>
Nettoomsättning	<u>27 804 695</u>	<u>27 230 655</u>

**Not 2 Drift**

Personalkostnader	210 458	207 514
Fastighetsskötsel och städ	517 856	275 380
Reparationer	1 993 690	1 366 000
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	836 729	787 440
Uppvärmning	2 028 402	1 909 419
Vatten	506 586	430 991
Sophämtning	116 751	140 173
Fastighetsförsäkring	88 384	79 277
Kabel-TV	124 174	105 054
Övriga avgifter	5 708	5 595
Förvaltningsarvoden	1 310 578	1 268 744
Övrig drift	345 430	361 786
Summa drift och löpande underhåll	<u>8 084 746</u>	<u>6 937 373</u>



**Noter** **2003-12-31**    **2002-12-31**

<b>Not 3</b>	<b>Planerat underhåll</b>		
	Underhåll	546 079	1 484 841
	Avsättning till fond för yttre underhåll	0	1 000 000
	Summa planerat underhåll	546 079	2 484 841

<b>Not 4</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
	Allkonto	4 565	11 296
	Övriga ränteintäkter	208 033	207 820
	Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	212 598	219 116

<b>Not 5</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	Räntekostnader till kreditinstitut	10 676 749	11 127 703
	Räntekostnader övriga	250 168	351 262
	Valutakurserdifferenser	-270 875	350 625
	Föreningsavgäld	518 800	518 800
	Summa räntekostnader och liknande resultatposter	11 174 842	12 348 390

<b>Not 6</b>	<b>Byggnader</b>					
		Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
	Byggnad	396 037 511	1 516 500	0.38%	-11 634 420	384 403 091
	Nybyggnad	198 826	20 000	10.00%	-138 760	60 066
	Ombyggnad	131 725			-131 725	0
		396 368 062	1 536 500		-11 904 905	384 463 157

Anskaffningsvärde byggnader kr 399 082 806 har minskats med kr 3 045 295 avseende anslutningslån till Fortum .

**Taxeringsvärde**

		2003-12-31	2002-12-31
Byggnader		253 500 000	237 360 000
Mark		117 123 000	109 724 000
		370 623 000	347 084 000

<b>Not 7</b>	<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
	Andelar i HSB Stockholm	500	500
	Anslutningslån Fortum	2 959 484	0
	Summa finansiella anläggningstillgångar	2 959 984	500



Noter

2003-12-31

**Not 8 Övriga fordringar**

Skattekonto	908
Handkassa lokalgrupp	4 873
Summa övriga fordringar	<u>5 781</u>

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Vatten	63 500
Försäkring	96 012
Kabel TV	48 775
Arvode ekonomiförvaltning	45 157
Tomträttsavgäld	<u>504 125</u>
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	757 569

**Not 10 Eget kapital**

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Dispositions- fond	Årets resultat
<b>Ingående balans</b>					
2003-01-01	100 718 429	52 954 587	11 630 578	7 211 543	117 827
<b>Köp av lokaler från HSB Sthlm</b>	-10 347 030	-6 402 970			
<b>Disposition enl. stämmobeslut</b>				117 827	-117 827
<b>Årets resultat</b>					2 397 229
<b>Utgående balans</b>					
2003-12-31	90 371 399	46 551 617	11 630 578	7 329 370	2 397 229

**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Räntesats	Ränteändring	Belopp
Stadshypotek	rörlig		27 100 000
Stadshypotek	5.21%	2005-03-20	19 450 000
Stadshypotek	4.54%	2006-06-30	14 520 000
Stadshypotek	5.13%	2005-12-30	26 550 000
Stadshypotek	4.90%	2004-12-30	13 300 000
Stadshypotek	4.87%	2004-06-01	50 000 000
Stadshypotek	4.87%	2007-06-01	25 000 000
Stadshypotek	rörlig		19 400 000
Handelsbanken (lån i euro)	4.93%	2005-06-30	25 008 500
Handelsbanken kreditiv (beviljad kredit 20 000 000)			3 386 303
Summa skulder till kreditinstitut			223 714 803





Noter

2003-12-31

<b>Not 12 Övriga skulder</b>	
Moms	138 543
Internet	361 906
Summa övriga skulder	<u>500 449</u>
<b>Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	
Förskottsbetalda avgifter och hyror	2 541 972
Ränta fastighetslån	343 160
Revision	13 000
Arvode förtroendevalda	49 206
Arbetsgivaravgifter	13 700
HSB Stockholm	98 051
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>3 059 089</u>

Stockholm

2004

.....

.....

.....

Vår revisionsberättelse har 2004-

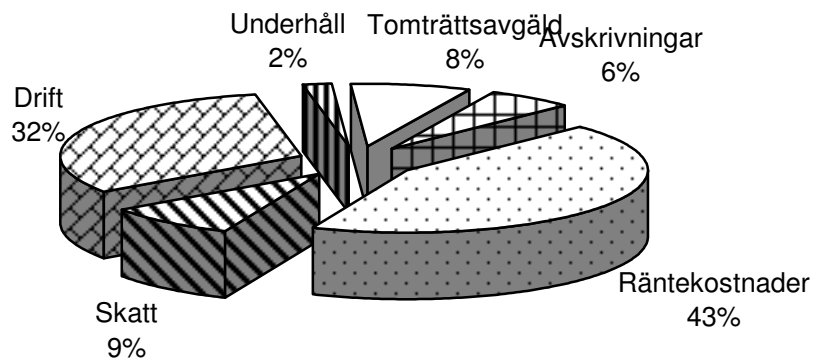
avgivits beträffande denna årsredovisning

.....  
Av föreningen vald revisor

.....  
Av BoRevision AB förordnad revisor



**Totala kostnader**



**Fördelning driftskostnader**

