

ÅRSREDOVISNING
från din
bostadsrättsförening

Att bo i en bostadsrättsförening – vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (= månadsavgiften, ”hyran”) täcker föreningens lån, driftskostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt ”äger” du inte din lägenhet i egentlig mening. Du är medlem i en förening och har därmed enligt bostadsrättslagen en ”i tiden obegränsad nyttjanderätt” till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland de boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen – genom HSB-ledamoten – har hela HSB Stockholms erfarenhet och kunskande bakom ryggen. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.

Årsredovisning för HSB:s Brf Karleby nr 192 i Stockholm org.nr. 716416-6527

Styrelsen för HSB:s Brf Karleby nr 192 i Stockholm lämnar följande redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2001-01-01 – 2001-12-31.

Årsredovisningen omfattar förvaltningsberättelse samt resultat- och balansräkning.

Förvaltningsberättelse

Föreningen bildades 1979-02-27 och registrerades 1979-04-17.

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna i kv Imatra nr 4-8, kv Nykarleby nr 1-5 och kv Bislet nr 3 – fd. Hallingdalen nr 1 - i Stockholm.

Av föreningens 421 lägenheter upplåtes samtliga med bostadsrätt.

Medlemmar

Förutom HSB Stockholms styrelseledamöter och suppleanter har föreningen 551 medlemmar.

Under året har 39 överlåtelser skett.

Styrelse

Ordinarie ledamöter:

Sten Pettersson ((2001-05-31 - 2001-11-01) (Avgick på egen begäran)).

Håkan Sjöström

Helen Richardsson

Lena Jansson

Ingrid Nordahl Strazds Utsedd av HSB Stockholm

Suppleanter:

Gun Britt Nordstrand Andersson

Ulf Lennerö

Håkan Nordin

Hans Öhman Utsedd av HSB Stockholm

I tur att avgå vid kommande föreningstämma är Helen Richardsson, Lena Jansson, Ulf Lennerö och Håkan Nordin.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Sten Petterson, Håkan Sjöström, Helen Richardsson, två i förening.

Revisor

Revisor har varit Annelie Morefält med Birgitta Larsson som suppleant, valda av föreningen samt HSB Riksförbunds revisionsbyrå.

Valberedningen

Valberedningen har utgjorts av Krystyna Larsson sammankallande, Margareta Tidell och Kyllikki Ala-Simmonen.

Ombud till distriktstämma

Föreningens ombud vid distriktsstämman för HSB Stockholm distrikt nr 9 har varit Sten Pettersson, Helen Richardsson och Lena Jansson.

Suppleanter

Gun-Britt Andersson och Ulf Lennerö.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 31 maj 2001.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Anställda

HSB Förvaltning har under året varit föreningens förvaltare vad gäller ekonomi och fastighetservice. Björn Entreprenad AB har stått för trädgårdsskötseln och Nordisk Parkering AB sköter parkeringsbevakning av gästparkering samt övrig bevakning i området ombesörjs av Securitas AB.

Arvoden

Arvoden och andra ersättningar till styrelsen framgår av den efterföljande resultaträkningen.

Fastigheter och styrelsens arbete

I maj 2001 hölls den sedvanliga städdagen.

Den 26 april hölls möte för nyinflyttade i föreningen med god uppslutning.

Representanter för styrelsen har tillsammans med konsult varit närvarande vid samrådsmöten avseende upphandling och installation av bredband. Samråden har bestått av representanter från 6 föreningar (samfälligheten). Fiberdata AB har påbörjat installationen av bredband till föreningens alla lägenheter, lokaler och tvättstugor. Fiberdata AB räknar med att avsluta installationen innan halvårsskiftet.

Samtliga tvättstugor har förnyats med nya energibesparande tvättmaskiner.

Planering för renovering och ombyggnad av kök i daghemmet Nykarlebygatan 163 har påbörjats.

Några vattenläckor med åtföljande vattenskador har drabbat föreningens ekonomi.

Representanter för styrelsen har deltagit i trafikplaneringsmöte om framtida trafikförsörjning i Akalla – Kista med omnejd.

Under året har en mängd träd ersatts av andra mer lämpliga för området.

Fritidsverksamhet

Föreningen stöder verksamhet i Akalla By med 10 000 kr (beslut vid stämma 2001) och Akalla barn och ungdom samt anslag till föreningens egna gårdsfester.

Ekonomi

Föreningens ekonomiska ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning. Årets resultat är ett överskott på 449 kronor.

Kista i maj 2002

Styrelsen för Brf Karleby



Resultaträkning		01-01 - 01-12	00-01 - 00-12
Nettoomsättning	Not 1	19 129 132	19 130 221
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	Not 2	-10 214 276	-9 123 463
Planerat underhåll	Not 3	-2 185 227	-2 763 072
Fastighetsskatt		-1 468 530	-1 269 810
Tomträttsavgäld		-1 193 706	-1 193 706
Avskrivningar		-1 494 565	-1 586 055
<i>Summa fastighetskostnader</i>		<u>-16 556 304</u>	<u>-15 936 106</u>
Bruttoresultat		2 572 828	3 194 115
Rörelseresultat		2 572 828	3 194 115
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	131 338	54 801
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-2 703 717	-3 237 982
<i>Summa finansiella poster</i>		<u>-2 572 379</u>	<u>-3 183 181</u>
Resultat efter finansiella kostnader		449	10 934
Årets resultat		449	10 934



Balansräkning

2001-12-31

2000-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och Mark

Not 6

65 755 944

67 250 509

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 7

1 086 579

0

Summa materiella anläggningstillgångar

66 842 523

67 250 509

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8

700

700

Summa finansiella anläggningstillgångar

700

700

Summa anläggningstillgångar**66 843 223****67 251 209**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

48 571

26 632

Övriga fordringar

Not 9

993

60 297

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10

739 922

1 225 354

Avräkningskonto HSB Stockholm

5 902 330

2 523 360

Summa kortfristiga fordringar

6 691 816

3 835 643

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

0

1 500 000

Kassa och bank

Övrigt

348 035

334 292

Summa kassa och bank

348 035

334 292

Summa omsättningstillgångar**7 039 851****5 669 935****Summa tillgångar****73 883 074****72 921 144**



Balansräkning		2001-12-31	2000-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		21 375 400	21 375 400
Summa Bundet eget kapital		<u>21 375 400</u>	<u>21 375 400</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Dispositionsfond		1 139 777	1 128 843
Årets resultat		449	10 934
Summa fritt eget kapital		<u>1 140 226</u>	<u>1 139 777</u>
Summa eget kapital		22 515 626	22 515 177
Avsättningar			
Fond för yttre underhåll		4 358 407	3 462 406
Summa avsättningar		<u>4 358 407</u>	<u>3 462 406</u>
Skulder			
Fond för inre underhåll		1 023 938	987 298
Skulder till kreditinstitut	Not 12	41 905 383	42 581 819
Leverantörsskulder		1 355 562	1 354 024
Skatteskulder		246 342	47 622
Övriga skulder	Not 13	25 611	22 413
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	2 452 205	1 950 384
Summa skulder		<u>47 009 041</u>	<u>46 943 560</u>
Summa eget kapital och skulder		73 883 074	72 921 143
Poster inom linjen			
<i>Ställda panter för skulder till kreditinstitut</i>			
Fastighetsinteckningar		42 309 500	42 309 500

**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.

Fastigheter

Avskrivning sker med 2% per år

Inventarier

Avskrivning sker planerligt med en avskrivningstid baserat på inventariernas livslängd

Avsättningar

Avsättningar till fond för yttre underhåll av föreningens fastigheter, görs enligt föreningens underhållsplan eller fastställd budget.

Akkumulerat underskott av näringsverksamhet 30 205 608 kronor

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

Arvode förtroendevalda	105 375	104 775
Löner och andra ersättningar	20 380	1 200
Sociala kostnader	37 218	33 254
Utbildning	8 625	12 375
Övrigt	788	0
Summa	<u>172 386</u>	<u>151 604</u>

Revisorer

Föreningsvald	9 200	9 200
BoRevision AB	11 500	11 000
Summa	<u>20 700</u>	<u>20 200</u>

Summa arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

193 086 171 804



HSB:s Brf Karleby

Noter		2001-12-31	2000-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	17 621 796	17 625 803
	Hyror	1 494 001	1 126 171
	Övriga intäkter	256 087	610 545
	Brutto	<u>19 371 884</u>	<u>19 362 519</u>
	Avgifts- och hyresbortfall	-43 360	-36 902
	Hyresförluster	-4 007	-142
	Avsatt till inre fond	-195 385	-195 254
	Nettoomsättning	<u>19 129 132</u>	<u>19 130 221</u>
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	181 586	160 804
	Fastighetsskötsel och städ	783 677	757 891
	Reparationer	958 085	742 721
	Taxebundna utgifter och uppvärmning		
	El	1 513 014	1 421 852
	Uppvärmning	3 589 037	2 984 391
	Vatten	930 762	911 442
	Sophämtning	328 568	334 314
	Fastighetsförsäkring	142 869	114 059
	Kabel-TV	132 743	116 084
	Övriga avgifter	281 611	324 166
	Förvaltningsarvoden	557 927	539 760
	Övrig drift	814 397	715 979
	Summa drift och löpande underhåll	<u>10 214 276</u>	<u>9 123 463</u>
Not 3	Planerat underhåll		
	Underhåll	1 289 227	1 353 072
	Avsättning till fond för yttre underhåll	1 000 000	1 410 000
	Avlyft från fond för yttre underhåll	-104 000	0
	Summa planerat underhåll	<u>2 185 227</u>	<u>2 763 072</u>
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Allkonto	44 452	40 646
	Specialinlåning	73 491	7 609
	Övriga ränteintäkter	13 395	6 546
	Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	<u>131 338</u>	<u>54 801</u>



Noter 2001-12-31 2000-12-31

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader till kreditinstitut	2 772 179	3 146 505
Räntekostnader övriga	305	352
Erhållna räntebidrag	-68 767	0
Föreningsavgäld	0	91 125
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	2 703 717	3 237 982

Not 6 Byggnader och Mark

Byggnader

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Byggnad	72 900 000	1 458 000	2,00%	-7 619 435	65 280 565
Tvättutrustning	224 608	0	10,00%	-224 608	0
Antennanläggning	408 804	0	10,00%	-408 804	0
Antennanläggning	914 930	0	5,00%	-914 930	0
Ombyggnad	731 304	36 565	5,00%	-255 925	475 379
	75 179 646	1 494 565		-9 423 702	65 755 944

Taxeringsvärde

	2001-12-31	2000-12-31
Byggnader	75 283 000	43 396 000
Mark	71 570 000	41 258 000
	146 853 000	84 654 000

Not 7 Pågående byggnader Bredband

1 086 579

Not 8 Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i HSB Stockholm	500	
Andelar Fonus	200	
Summa andelar	700	

Not 9 Övriga fordringar

Skattekonto	993	
Summa övriga fordringar	993	

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Stockholm vatten	24 468
Fastighetsförsäkring	189 714
Securitas	22 863
Tomträtt	298 709
Kabel-Tv	37 725
HSB Förvaltning	47 617
HSB Teknisk Förvaltning	99 470
Telia abonnemang	180
Panter	4 015
Räntebidrag	407
Stockholm vatten	14 754
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>739 922</u>

Not 11 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavgifter	Dispositionsfond	Årets resultat
Ingående balans				
2001-01-01	21 375 400	0	1 128 843	10 934
Disposition enl. stämmobeslut			10 934	-10 934
Årets resultat				449
Utgående balans				
2001-12-31	21 375 400	0	1 139 777	449

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Ränteändring	Belopp
Nordbanken	6,70%	2002-09-18	3 851 900
Nordbanken	7,60%	2004-06-15	7 895 511
Handelsbanken	4,60%		19 657 972
Handelsbanken	9,30%	2006-04-15	10 500 000
Summa skulder till kreditinstitut			<u>41 905 383</u>

Not 13 Övriga skulder

Depositioner	24 400
Fredrik Nyberg	1 211
Summa övriga skulder	<u>25 611</u>



Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förskottsbetalda avgifter och hyror	1 122 864
Städ	3 863
Birka Marknad	136 979
HSB Stockholm	121 403
PA service	5 750
ABC -rör	2 996
Mattec AB	14 794
Fjärrvärme	446 407
Ragn-sells	7 894
Revision	11 011
Upplupna räntekostnader	187 752
Birka Energi	13 255
UAW Bygg	15 764
Björn entreprenad	64 145
BRF Pargas fördelning av fakturor Bredband	297 328
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 452 205

Stockholm

2002

Håkan Sjöström

Lena Jansson

Helene Rickardsson

Sten Pettersson

Ingrid Nordahl Strazds

Vår revisionsberättelse har 2002-04-18 avgivits beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor
Annelie Morefält

Av BoRevision AB förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB:s Bostadsrättsförening Karleby i Stockholm

Org.nr 716416-6527

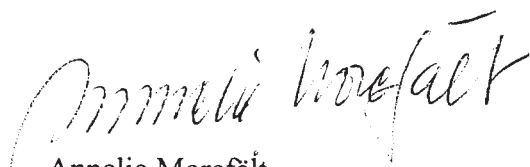
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen, samt styrelsens förvaltning i HSB:s Bostadsrättsförening Karleby i Stockholm för räkenskapsåret 2001-01-01 – 2001-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen: Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed 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.

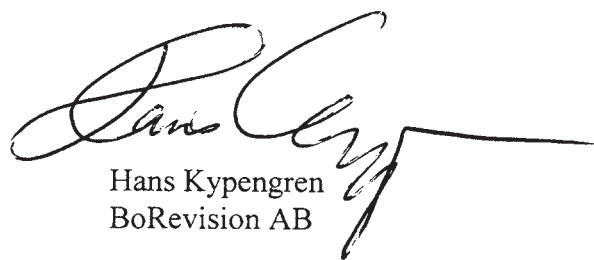
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

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 ¹⁸14 2002



Annelie Morefält
Av föreningen vald revisor



Hans Kypengren
BoRevision AB

Fullmakt

Varje medlem har en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock endast en röst tillsammans.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast medlemmens make, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara ombud. Med närstående avses - förutom make eller sambo - föräldrar, syskon och barn.

Ombud får bara företräda en medlem. Fullmakten ska vara skriftlig och daterad samt gäller högst ett år efter utfärdandet.



Ort _____ Datum _____

Fullmakt för _____

Att företräda (namn på bostadsrättshavaren) _____

Lägenhetsnummer: _____

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning

Fullmakten behöver ej vara bevitnad.

HSB Stockholm

Ordlista

Förvaltningsberättelse: Den del av årsredovisningen som i *text* förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse).

Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet anställda m.m.

Den ekonomiska redovisningen följer i de flesta fall den nya och EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

Resultaträkningen visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott. Skulle kostnaderna vara större än intäkterna har man haft ett underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t.ex. kontanter och andra likvida medel.

På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital och årets resultat, lån på fastigheter och kortfristiga skulder, t.ex. leverantörsskulder.

Anläggningstillgångar är tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen.

Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar är andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB allkonto och andra likvida medel.

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t.ex. leverantörsskulder.

Likviditet är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t.ex. vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder är sådana skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t.ex. fastighetslån.

Fond för yttre underhåll: Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus.

Fond för inre underhåll: I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avisifikation som följer inbetalningskortet varje kvartal.

Avskrivning fastighet: Kontot redovisar den *totala* (under årens lopp) värdeminskningen av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande.

Ansvarsförbindelser är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

Föreningsavgäld: För att tillgodose erforderlig kapitalbildning inom HSB-föreningen betalar bostadsrättsföreningen avgäld, om en sådan bestämmelse finns i stadgarna. Avgälden utgår med 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjugooårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser.

Ställda pant avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.



HSB Stockholm