

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen ÅLKISTAN I SOLNA

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2002.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-06-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2001-05-02 och nuvarande stadgar registrerades 2001-07-19 hos PRV.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Laveringen 1	2001	Solna
Laveringen 2	2001	Solna

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg-Hansa. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Fastighetens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Rörstamsbyte	1994/1995	Liggande
Omputsning av fasad	1990-talet	Av Solnabostäder
Omläggning av tak	2001	
Nya balkonger	1995	Av Solnabostäder

Föreningen har bredbandsuppkoppling av typen Bredband.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes år 1959-1961 och består av 4 flerbostadshus i 9 resp. 10 våningar.

Fastighetens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 12 349 kvadratmeter, varav 12 243 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 106 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 144 lägenheter med bostadsrätt. Utöver detta upplåter föreningen 33 objekt med hyresrätt. Dessa objekt består av bostäder.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
22	45	69	41		

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar.

Gemensamhetslokal	Kommentar
Gemensamhetslokal Styrelserum Källsorteringshus	Upplåts åt medlemmar på särskilda villkor

Medlemmar

Under räkenskapsåret har inga nyupplåtelser gjorts.

Av föreningens 144 medlemslägenheter har under året 21 överlåtit.

Under året har styrelsen beviljat 7 andrahandsuthyrningar.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är:

- Studier och arbete på annan ort är godkända skäl.
- Under en begränsad tid (1 år) vid förändrad familjesituation.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Övriga avtal som föreningen har tecknat är:

Typ	Leverantör
Fastighetsförvaltning	Solnabostäder/Signalisten AB
Städ	Skurgubben AB

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Hjalmar Gustaf Olsson	Ordförande
Agneta Maria Persson	Sekreterare
Lillemor Stålhammar	Ledamot
Per Olov Hellström	Ledamot
Bror Håkan Nyström	Ledamot
Barbro Margareta Rosén Forsberg	Ledamot
Åsa Karin Marie Östlund	Suppleant tjänstgörande
Jan Ove Andersson	Ledamot avgått 021204
Leif Anders Löfvenborg	Ledamot avgått 021007

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer: Per Olov Hellström, Bror Håkan Nyström, Barbro Margareta Rosén Forsberg, Åsa Karin Marie Östlund, Hjalmar Gustaf Olsson, Agneta Maria Persson och Lillemor Stålhammar.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Revisorer har varit Håkan Larsson och Margareta Lennartsson, KPMG.

Valberedning

Valberedning har varit Anders Liljegren, Rune Löfstrand, Bert Anderbring, Kerstin Katz och Tomas Helleday.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2002-05-14.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

- Till följd av en vattenskada har föreningens gemensamhetslokal genomgått en omfattande renovering.
- Ett nytt källsorteringshus har uppförts i garagelängan.
- Gallring och ansning har genomförts bland området buskar och träd.
- Vid årsskiftet 2002/2003 bytte föreningen teknisk förvaltare från Solnabostäder till T&T Förvaltnings AB.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

- En lägenhetsförsäljning genomförs under januari 2003 (tidigare hyreslägenhet).
- Områdets belysning kommer att ses över och förbättras.
- Tvättstuga kommer successivt att förnyas med början 2003.

Föreningens ekonomi

- Föreningens ekonomi är god.
- På grund av höjda fjärrvärmepreiser och en osäkerhet kring övriga driftskostnader kommer styrelsen att genomföra en avgiftshöjning med 3 % från och med april 2003.
- Under 2002 har föreningen amorterat 6 miljoner och kommer under 2003 att fortsätta amortera i samband med avyttring av lägenheter.

Dispositionsförslag

Styrelsen föreslår följande resultatdisposition

årets resultat:	-919 443,49
och ansamlad förlust	<u>-3 986,41</u>
summa	-923 429,90

balanseras i ny räkning.

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

RESULTATRÄKNING

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2002	2001
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	6 116 655	3 411 624
Övriga rörelseintäkter		<u>63 491</u>	<u>28 250</u>
		6 180 146	3 439 874
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetsskötsel		-320 094	-136 655
Reparationer		-449 706	-33 276
Periodiskt underhåll			-141 750
Taxebundna kostnader		-2 021 625	-824 105
Övriga driftskostnader		-43 477	-57 116
Fastighetsskatt		-448 275	-214 690
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-453 415	-260 791
Personalkostnader		-54 000	-1 669
Avskrivningar och nedskrivningar		<u>-867 644</u>	<u>-450 210</u>
		-4 658 235	-2 120 261
RÖRELSERESULTAT		1 521 911	1 319 613
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		111 892	138 308
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 101 666	-1 303 527
Räntebidrag		<u>10 754</u>	<u>6 776</u>
		-1 979 020	-1 158 443
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-457 108	161 170
BOKSLUTSDISPOSITIONER			
Föreningens reparationsfond	Not 7	<u>-265 347</u>	<u>-126 940</u>
		-265 347	-126 940
SKATT			
Statlig skatt		<u>-196 988</u>	<u>-35 188</u>
		-196 988	-35 188
ÅRETS RESULTAT		-919 443	-958

BALANSRÄKNING DEN 31 DECEMBER	2002	2001
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3 122 612 797	123 008 000
Maskiner och inventarier	Not 4 <u>62 560</u>	<u> </u>
	122 675 357	123 008 000
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC	<u>5 000</u>	<u>5 000</u>
	5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	122 680 357	123 013 000
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	231	6 533
Övriga fordringar	917	
Förutbetalda kostnader	Not 5 132 302	50 000
Upplupna intäkter	3 270	
Upplupna räntebidrag	<u> </u>	<u>3 270</u>
	136 720	59 803
KASSA, BANK OCH KLIENTMEDEL		
Kassa, postgiro och bank	9 200	15 181
SBC klientmedel i SHB	<u>1 550 411</u>	<u>7 665 449</u>
	1 559 611	7 680 630
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 696 331	7 740 433
SUMMA TILLGÅNGAR	124 376 688	130 753 433

	2002	2001
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		
EGET KAPITAL	Not 6	
Bundet eget kapital		
Inbetalda insatser	89 707 271	89 707 271
Upplåtelseavgifter	30	
	<u>89 707 301</u>	<u>89 707 271</u>
Ansamlad förlust		
Ansamlad förlust	-3 986	-3 028
Årets resultat	-919 443	-958
	<u>-923 430</u>	<u>-3 986</u>
SUMMA EGET KAPITAL	88 783 871	89 703 285
AVSÄTTNINGAR	Not 7	
Föreningens reparationsfond	392 287	126 940
	<u>392 287</u>	<u>126 940</u>
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Skulder till kreditinstitut	Not 8	
	<u>33 947 224</u>	<u>40 000 000</u>
	33 947 224	40 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER		
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	35 000	
Leverantörsskulder	380 614	346 249
Skatteskulder	370 241	99 864
Upplupna kostnader	Not 9	
Förutbetalda avgifter och hyror	230 701	211 208
	<u>236 750</u>	<u>265 887</u>
	1 253 306	923 208
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER	124 376 688	130 753 433
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser		
Ställda panter	40 000 000	40 000 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges. Öresavrundning har skett.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd. Samma redovisnings- och värderingsprinciper används som föregående år.

Vad gäller föreningens reparationsfond görs avsteg mot årsredovisningslagen i avvaktan på besked från bokföringsnämnden.

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

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

	2002	2001
Byggnad	1,00	1,00
Takreovering	5,00	5,00
Markanläggning	5,00	5,00
Inventarier	20,00	

	2002	2001
NOT 1		
ÅRSavgIFTER, HYROR		
Årsavgifter	4 130 387	1 921 260
Hyror	<u>1 986 268</u>	<u>1 490 364</u>
	6 116 655	3 411 624

	2002	2001
NOT 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetsskötsel och städning		
Fastighetsskötsel entreprenad	124 934	32 588
Fastighetsskötsel enligt beställning	2 244	
Städning entreprenad	127 211	64 271
Städning enligt beställning		3 109
Mattvätt	6 218	
OVK		6 466
Hissbesiktning	2 675	2 675
Störningsjour och larm	786	4 875
Gård	599	
Serviceavtal	3 250	
Hiss	40 000	21 778
Förbrukningsmateriel	<u>12 177</u>	<u>894</u>
	320 094	136 655

	2002	2001
Reparationer		
Hyreslägenheter	54 830	
Gemensamma utrymmen	102 288	
Tvättstuga		1 646
Soprum		1 875
Trapphus		2 184
Portar	56 930	9 313
Lås	10 188	728
VVS	3 022	
Värmeanläggning	41 169	
Elinstallationer	8 827	8 296
Bredband	1 434	
Hiss	68 758	
Tak	3 613	
Balkonger	21 750	
Gård	228	
Utemiljö	58 253	9 234
Skador	9 166	
Försäkringsskador	7 500	
Vattenskada	1 750	
	449 706	33 276
Periodiskt underhåll		
Gemensamma utrymmen		141 750
		141 750
Taxebundna kostnader		
Elkostnader (ingår ca 50000 för år 2001)	250 039	72 759
Värmekostnader	1 137 475	478 265
Vattenkostnader	210 327	126 489
Sophämtning	327 732	111 652
Grovsopor	57 787	34 940
Renhållning	16 315	
Snöröjning	21 950	
	2 021 625	824 105
Övriga driftskostnader		
Försäkring	42 837	57 116
Bredband	640	
	43 477	57 116
Fastighetsskatt	448 275	214 690

	2002	2001
Övriga förvaltnings och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	375	
Telefon	6 912	
Inkasso/betalningsföreläggande	563	
Revisionsarvode (extern revisor)	22 813	10 000
Kostnader för styrelsemöten	1 000	15 516
Styrelseomkostnader	16 745	6 875
Kostnader för stämma	16 875	
Trivselkostnader (inne)	8 152	22 456
Samlingslokal	400	
Studieverksamhet		2 488
Förvaltningsarvode	161 640	92 992
Teknisk förvaltning	39 906	92 469
Administration	43 162	10 005
Korttidsinventarier	112 622	
Konsultarvode	14 260	
Avgift till organisationer	7 990	7 990
	453 415	260 791

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	41 000	1 150
Kostnadsersättningar och naturaförmåner		200
Sociala kostnader	13 000	319
	54 000	1 669

Avskrivningar

Byggnad	824 582	444 790
Tak	17 082	5 420
Markanläggning	10 340	
Inventarier	15 640	
	867 644	450 210

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

4 658 235 **2 120 261**

NOT 3

BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	123 458 210	
Nyanskaffningar	456 801	123 458 210
Utgående anskaffningsvärde	123 915 011	123 458 210

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-450 210	
Årets avskrivningar enligt plan	-852 004	-450 210
Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan	-1 317 854	-450 210

	2002	2001
Planenligt restvärde vid årets slut	122 597 157	123 008 000
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	40 800 000	40 800 000

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	59 345 000	51 829 000
Taxeringsvärde mark	<u>30 104 000</u>	<u>26 288 000</u>
	89 449 000	78 117 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	89 176 000	77 872 000
Lokaler	273 000	245 000

NOT 4

MASKINER OCH INVENTARIER

Ackumulerade anskaffningsvärden

Nyanskaffningar	<u>78 200</u>
Utgående anskaffningsvärde	78 200
Årets avskrivningar enligt plan	-15 640

Planenligt restvärde vid årets slut **78 200**

NOT 5

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

	02-12-31	01-12-31
Dubbelfakturerat		50 000
Försäkring	42 837	
Kostnader renovering för lgh till försäljning 2003	89 465	
	<u>132 302</u>	<u>50 000</u>

NOT 6

EGET KAPITAL

	2002	Enligt stämmans beslut	2001
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser	89 707 271		89 707 271
Upplåtelseavgifter	<u>30</u>	<u>30</u>	
	89 707 301	30	89 707 271
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust	-3 986	-958	-3 028
Årets resultat	<u>-919 443</u>	958	<u>-958</u>
	-923 430		-3 986
Summa eget kapital	88 783 871	30	89 703 285

	2002	2001
NOT 7		
AVSÄTTNINGAR		
Föreningens reparationsfond		
Vid årets början	126 940	
Årets avsättning	265 347	126 940
Vid årets slut	392 287	126 940

NOT 8				
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	02-12-31	02-12-31	01-12-31	ändringsdag
SBAB	6,04%	10 000 000	10 000 000	2005-05-18
SBAB	rörligt	4 000 000	10 000 000	
SBAB	5,53%	9 982 224	10 000 000	2003-10-15
SBAB	5,82%	10 000 000	10 000 000	2004-04-14
Låneskuld med förfallodag inom 5 år		33 982 224	40 000 000	
Summa skulder till kreditinstitut		33 982 224	40 000 000	
Avgår kortfristig del		-35 000		
		33 947 224	40 000 000	

NOT 9		
UPPLUPNA KOSTNADER	02-12-31	01-12-31
Arrende 2002		14 125
Revisor	15 000	10 000
Låneräntor	161 701	187 083
Arvode och sociala kostnader	54 000	
	230 701	211 208

Stockholm den

Hjalmar Gustaf Olsson

Agneta Maria Persson

Lillemor Stålhammar

Per Olov Hellström

Bror Håkan Nyström

Åsa Karin Marie Östlund

Barbro Margareta Rosén Forsberg

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den

Håkan Larsson

Margareta Lennartsson