

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen ÅLKISTAN I SOLNA

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2003.

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.

Uppvärmning i fastigheten är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna byggdes 1959 och består av 4 flerbostadshus i 9 våningar.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 149 lägenheter med bostadsrätt samt 28 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
-------	-------	-------	-------

22	45	69	41
----	----	----	----

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

- Gemensamhetslokal som hyrs ut till medlemmar
- Källsorteringshus
- Styrelserum

Fastighetens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2003 och sträcker sig fram till 2004.

Nedanstående åtgärder har genomförts:

Åtgärd	År	Kommentar
Rörstamsbyte	1994/1995	liggande
Omputsning av fasad		Av Solnabost på 1990-talet
Omläggning av tak	2001	
Nya balkonger		Av Solnabost 1995

Medlemmar

Av föreningens medlemslägenheter har under året 2 överlåtit.

Under året har styrelsen beviljat 4 andrahandsuthyrningar.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är: - Studier och arbete på annan ort är godkända skäl.

- Under en begränsad tid (1 år) vid förändrad familjesituation.
- i vissa fall kan en förlängning accepteras

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Teknisk förvaltning har skötts av T&T Förvaltnings AB.

Föreningen har bredbands-/ADSL-uppkoppling.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har haft följande sammansättning:

John Mattias Eriksson	Ledamot
Britt Janet Fredriksson	Ledamot
Per Olov Hellström	Ledamot
Anna Helena Kimber	Ledamot, avgick i november
Bror Håkan Nyström	Ledamot
Hjalmar Gustaf Olsson	Ledamot, avgick oktober
Claes Thorbjörn Öhrbom	Ledamot
Yemane Abraha	Suppleant
Hans Göran Eriksson	Suppleant, ny ordförande i oktober

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för Anna Helena Kimber och Hjalmar Gustaf Olsson.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Revisor har varit:
Håkan Larsson, ordinarie revisor, KPMG
Margareta Lennartsson, revisorssuppleant, KPMG

Valberedning

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

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2003-05-27.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

- Under verksamhetsåret har 11 lägenheter sålts. Priserna har legat mellan ca 18.600 och 37.300 Kr/Kvm.
- Två lägenheter har sålts av föreningen.
- Ny effektiv belysning har installerats på parkeringen. Avsikten har varit att höja säkerheten mot inbrott. Resultatet har blivit att inbrotten har minskat markant.
- Tvättstugan har moderniserats och nya energisnålare maskiner har installerats.
- En kostsam vattenskada har inträffat i källaren på Ripstigen 2.
- Löpande underhållsarbeten har utförts på våra hus av teknisk karaktär.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

- Vi kommer att snygga till runt parkeringen och lekplatsen med nya växter. Detta arbete kommer att utföras under våren 2004.
- Vi kommer fortsättningsvis att se över löpande underhåll. Det finns idag inget behov av akuta stora kostsamma reparationer.

Föreningens ekonomi

De direkta skatterna (fastighetskatt och inkomstskatt) har ökat med ca 16%.

Vår mark har upptaxerats rejält.

Norrenergi fortsätter att ta mer betalt för fjärrvärmens, vår förbrukning har ökat med ca 10%. Det är en stor utgiftspost.

Vi har ett alldeles för dyrt avtal med T&T Förvaltning som löper fram till slutet 2004.Vi ser över alternativen och kommer att säga upp avtalet.

Vi har amorterat av ca 4 miljoner på våra lån i samband med 2 st lägenhetsförsäljningar.

Vi har en bra ekonomi med en stor kassa. Vi har ett stort kapital i de hyreslägenheter som är kvar att sälja. Men vi bör se till att få ner

driftsunderskottet. Vi ser över detta och ett utredningsarbete har startats för att ta fram alternativ.

Vi kan behöva göra en höjning av våra avgifter under 2004.

Nyckeltal	<u>2003</u>	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Årsavgift/kvm Bostadsrättsyta	409	396	184
Lån/kvm Bostadsrättsyta	2871	3257	3834
Elkostnad/hushåll	1169	1413	411
Värmekostnad/hushåll	6995	6426	2702
Vattenkostnad/hushåll	1208	1188	715

Dispositionsförslag

Styrelsen föreslår följande resultatdisposition:

årets resultat:	-1 953 270,28
och ansamlad förlust:	<u>-923 429,90</u>
summa	-2 876 700,18

balanseras i ny räkning.

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkningar, samt finansieringsanalys med noter.

RESULTATRÄKNING

1 JANUARI - 31 DECEMBER

2003

2002

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror	Not 1	6 185 699	6 116 655
Övriga rörelseintäkter		<u>64 824</u>	<u>63 491</u>
		6 250 523	6 180 146

RÖRELSENS KOSTNADER

Not 2

Fastighetsskötsel		-597 014	-320 094
Reparationer		-593 839	-449 706
Taxebundna kostnader		-2 131 919	-2 021 625
Övriga driftskostnader		-79 217	-43 477
Fastighetsskatt		-473 630	-448 275
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-966 209	-453 415
Personalkostnader		-76 917	-54 000
Avskrivningar		<u>-921 599</u>	<u>-867 644</u>
		-5 840 343	-4 658 235

RÖRELSERESULTAT

410 180

1 521 911

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter		36 072	111 892
Räntekostnader		-1 854 465	-2 101 666
Räntebidrag		<u>14 024</u>	<u>10 754</u>
		-1 804 369	-1 979 020

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-1 394 189

-457 108

BOKSLUTSDISPOSITIONER

Föreningens reparationsfond	Not 7	<u>-269 847</u>	<u>-265 347</u>
		-269 847	-265 347

SKATT

Statlig skatt		<u>-289 234</u>	<u>-196 988</u>
		-289 234	-196 988

ÅRETS RESULTAT

-1 953 270

-919 443

BALANSRÄKNING DEN 31 DECEMBER		2003	2002
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	121 999 105	122 612 797
Maskiner och inventarier	Not 4	<u>265 180</u>	<u>62 560</u>
		122 264 285	122 675 357
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Insats SBC		<u>5 000</u>	<u>5 000</u>
		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		122 269 285	122 680 357
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		20 423	231
Övriga fordringar			917
Förutbetalda kostnader	Not 5	91 244	132 302
Upplupna intäkter		<u></u>	<u>3 270</u>
		111 667	136 720
KASSA OCH BANK			
Kassa, postgiro och bank		9 200	9 200
SBC klientmedel i SHB		<u>1 655 388</u>	<u>1 550 411</u>
		1 664 588	1 559 611
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 776 255	1 696 331
SUMMA TILLGÅNGAR		124 045 540	124 376 688
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Not 6			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		91 339 486	89 707 271
Inträdesavgifter		650 821	
Upplåtelseavgifter		<u>2 856 929</u>	<u>30</u>
		94 847 236	89 707 301
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-923 430	-3 986
Årets resultat		<u>-1 953 270</u>	<u>-919 443</u>
		-2 876 700	-923 430
SUMMA EGET KAPITAL		91 970 536	88 783 871

		2003	2002
AVSÄTTNINGAR	Not 7		
Föreningens reparationsfond		662 134	392 287
		<u>662 134</u>	<u>392 287</u>
 LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	29 954 201	33 947 224
		<u>29 954 201</u>	<u>33 947 224</u>
 KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			35 000
Leverantörsskulder		483 333	380 614
Skatteskulder		490 391	370 241
Övriga kortfristiga skulder		21 989	
Upplupna kostnader	Not 9	195 410	230 701
Förutbetalda avgifter och hyror		267 546	236 750
		<u>1 458 669</u>	<u>1 253 306</u>
 SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		124 045 540	124 376 688
 Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar		40 000 000	40 000 000
 Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

FINANSIERINGSANALYS	2003	2002
Den löpande verksamheten		
Årets resultat	-1 953 270	-919 443
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	921 599	867 644
Avsättningar föreningens reparationsfond	269 847	265 347
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-761 824	213 548
Förändringar kortfristiga fordringar	25 053	-76 917
Förändring kortfristiga skulder (exkl. kort del lång skuld)	240 363	295 098
	265 416	218 181
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-496 408	431 729
Investeringsverksamhet		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnad och mark	-262 265	-456 801
Maskiner och inventarier	-248 262	-78 200
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-510 527	-535 001
Finansieringsverksamheten		
Långfristiga skulder	-4 028 023	-6 017 776
Insatser och upplåtelseavgifter	5 139 935	30
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 111 912	-6 017 746
Årets kassaflöde	104 977	-6 121 018
Likvida medel vid årets början	1 559 611	7 680 630
Likvida medel vid årets slut	1 664 588	1 559 611
	104 977	-6 121 018

**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 används som
föregående år.

Föreningens reparationsfond har redovisats som en avsättning och dess förändring
har redovisats
över resultaträkningen

Bokföringsnämndens allmänna råd, som börjar gälla för räkenskapsår från och med
2004-01-01
innebär att föreningens reparationsfond skall redovisas som en egen post under
rubriken bundet
eget kapital och inte påverka
resultaträkningen.

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.

	2003	2002
Byggnad	1,0%	1,0%
Yttre anläggningar MILJÖSTATION	5,0%	5,0%
Takreovering	5,0%	5,0%
Markanläggning TRÄDGÅRDSBELYSNING	5,0%	
Inventarier	20,0%	20,0%

NOT 1

ÅRSavgIFTER, HYRESINTÄKTER

Årsavgifter	4 268 534	4 130 387
Hyresintäkter	1 917 165	1 986 268
	6 185 699	6 116 655

NOT 2

RÖRELSSENS KOSTNADER

Fastighetsskötsel och städning

Fastighetsskötsel entreprenad	217 480	124 934
Fastighetsskötsel enligt beställning	87 713	2 244
Städning entreprenad	137 277	127 211
Mattvätt		6 218
Hissbesiktning	2 795	2 675
Bevakning	36 602	
Störningsjour och larm	9 428	786

Gård		599
Serviceavtal	2 625	3 250
Hiss	41 680	40 000
Förbrukningsmateriel	61 414	12 177
	597 014	320 094

	2003	2002
Reparationer		
Hyreslägenheter	46 838	54 830
Barnstuga	18 339	
Gemensamma utrymmen	36 188	102 288
Tvättstuga	35 686	
Portar	42 947	56 930
Lås	42 780	10 188
VVS	49 142	3 022
Värmeanläggning		41 169
Elinstallationer	2 508	8 827
Bredband	500	1 434
Hiss	30 722	68 758
Tak	18 344	3 613
Fönster	36 688	
Balkonger	13 519	21 750
Gård		228
Utemiljö	25 113	58 253
Garage/bilplatser	1 256	
Konsult	7 589	
Skador	7 400	9 166
Försäkringsskador		7 500
Vattenskada	178 280	1 750
	593 839	449 706

Taxebundna kostnader

Elkostnader	206 990	250 039
Värmekostnader	1 238 058	1 137 475
Vattenkostnader	213 790	210 327
Sophämtning	243 390	327 732
Grovsopor	101 703	57 787
Renhållning	3 088	16 315
Snöröjning	124 900	21 950
	2 131 919	2 021 625

Övriga driftskostnader

Försäkring	71 717	42 837
Självrisk	7 500	
Bredband		640
	79 217	43 477

Fastighetsskatt	473 630	448 275
------------------------	----------------	----------------

	2003	2002
Övriga förvaltnings och rörelsekostnader		
Kreditupplysning		375
Kontorsmateriel	1 010	
Telefon	2 977	6 912
Juridiska åtgärder	4 750	
Inkasso/betalningsföreläggande		563
Revisionsarvode (extern revisor)	18 000	22 813
Kostnader för styrelsemöten	8 793	1 000
Styrelseomkostnader		16 745
Kostnader för stämma	21 939	16 875
Trivselkostnader (inne)	12 031	8 152
Samlingslokal		400
Studieverksamhet	8 422	
Förvaltningsarvode	180 683	161 640
Teknisk förvaltning	580 571	39 906
Administration	43 877	43 162
Korttidsinventarier	18 539	112 622
Övriga förvaltningskostnader	225	
Konsultarvode	51 625	14 260
Avgift till organisationer	12 767	7 990
	966 209	453 415
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	61 423	41 000
Sociala kostnader	15 494	13 000
	76 917	54 000
Avskrivningar		
Byggnad	824 582	824 582
Belysning	27 922	17 082
Markanläggning	23 453	10 340
Inventarier	45 642	15 640
	921 599	867 644
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	5 840 343	4 658 235

	2003	2002
NOT 3		
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
	123 915	123 458
Vid årets början	011	210
Nyanskaffningar	262 265	456 801
	124 177	123 915
Utgående anskaffningsvärde	276	011
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 302 214	-450 210
Årets avskrivningar enligt plan	-875 957	-852 004
Utgående avskrivning enligt plan	-2 178 171	-1 302 214
	121 999	122 612
Planenligt restvärde vid årets slut	105	797
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	40 800 000	40 800 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	62 663 000	59 345 000
Taxeringsvärde mark	31 800 000	30 104 000
	94 463 000	
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	94 200 000	89 176 000
Lokaler	263 000	273 000
NOT 4		
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	78 200	
Nyanskaffningar	248 262	78 200
Utgående anskaffningsvärde	326 462	78 200
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-15 640	
Årets avskrivningar enligt plan	-45 642	-15 640
Utgående avskrivning enligt plan	-61 282	-15 640
Planenligt restvärde vid årets slut	265 180	62 560
NOT 5		
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	03-12-31 86 641	02-12-31 42 837
lgh 2003		89 465
El	1 500	

Bevakning	138
Bredbandsbolaget	340
Serviceavtal	2 625

91 244 132 302

NOT 6		Förändring	Enligt	
EGET KAPITAL	2003	under året	stämmans	2002
Bundet eget kapital			beslut	
	91 339			
Inbetalda insatser	486		1 632 215	89 707 271
Inträdesavgifter	650 821		650 821	
Upplåtelseavgifter	<u>2 856 929</u>		<u>2 856 899</u>	<u>30</u>
	94 847			
	236		5 139 935	89 707 301
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-923 430		-919 443	-3 986
	-1 953			
Årets resultat	<u>270</u>		919 443	<u>-919 443</u>
	-2 876			
	700			-923 430
	91 970			
Summa eget kapital	536		5 139 935	88 783 871

2003 2002

NOT 7

AVSÄTTNINGAR

Föreningens reparationsfond

Vid årets början	392 287	126 940
Årets avsättning	<u>269 847</u>	<u>265 347</u>
Vid årets slut	662 134	392 287

NOT 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsda g
	03-12-31	03-12-31	02-12-31	
SBAB	6,04%	10 000 000	10 000 000	05-05-18
SBAB		0	4 000 000	
SBAB	rörligt	9 954 201	9 982 224	
SBAB	5,82%	<u>10 000 000</u>	<u>10 000 000</u>	04-04-14
Summa skulder till kreditinstitut		29 954 201	33 982 224	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			<u>-35 000</u>	
		29 954 201	33 947 224	

	2003	2002
NOT 9		
UPPLUPNA KOSTNADER	03-12-31	02-12-31
Revisor	18 000	15 000
Låneräntor	144 705	161 701
Arvode		54 000
Snöröjning	30 000	
	<u>192 705</u>	<u>230 701</u>

Solna den

Hans Göran Eriksson
Fredriksson

John Mattias Eriksson

Britt Janet

Per Olov Hellström
Öhrbom

Bror Håkan Nyström

Claes Thorbjörn

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den

Håkan Larsson
KPMG