

## Årsredovisning 2001 för Brf Alphyddans Ros.

Styrelsen för Brf Alphyddans Ros får härmed avge årsredovisningen för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2001-01-01—2001-12-31.

### Förvaltningsberättelse

Fastighet: Nacka Sicklaön 84:6

### Styrelse och revisorer

Vid årets ingång hade styrelsen följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter:

Marek Freilich

Hans Gårdman

Marianne Holm

Arne Jettel

Ivar Wallin, ordf.

Vid 2001 års ordinarie föreningsstämma den 24 september 2001 och det val som ägde rum fick styrelsen följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter:

Marek Freilich

Marianne Holm, ordf.

Arne Jettel

Gustav Ryding

Jan Schönborg

Suppleanter:

David Peña

Ivar Wallin

Ingegerd Werner

Revisor har varit Håkan Larsson KPMG. Revisorssuppleant har varit Margareta Lennartsson.

I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är samtliga.

## **Föreningsfrågor**

Föreningen förvärvade fastigheten den 3 juli 2001.  
Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 september.  
En extra föreningsstämma hölls den 26 april.  
Ett informationsmöte för boende hölls den 7 mars.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 23 protokollförda sammanträden.

Av föreningens 104 medlemslägenheter har under året 5 st överlåtit.  
Föreningen har under året upplåtit 6 st lägenheter till bostadsrätt under året.  
Föreningen upplåter med hyresrätt 21 bostäder samt 124 garage samt 11 p-platser.

Under året har ersättning utgått med 45.000 kr till styrelsen.

Föreningen är medlem i Stockholms Fastighetsägareförening och s.k. full förhandlingsserviceavtal har tecknats för förhandlingar om hyressättningen av hyreslägenheterna.

## **Förvaltningen**

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum Mäkleri & Förvaltning AB.

Den tekniska förvaltningen har skötts av styrelsen.

## **Fastigheten**

Redovisning av utförda underhållsarbeten 2001.

Avloppsrensning genomförd i samtliga tillgängliga lägenheter.  
Mätning av ljudproblem i pannrum och tvättstugor har genomförts.  
Avtal med ComHem om KabelTV har träffats.  
Belysning i garage har åtgärdats.  
Förhandlingar om hissrenovering samt fjärrvärmeanslutning har pågått under hösten.

Planerat för 2002

Hissrenovering genomförs till en totalkostnad av 1.8 milj.kr.

Ny fjärrvärmecentral installeras av Birka Energi. Kostnad 0,5 milj.kr.

Byte av tvättmaskiner och ev. övrig utrustning samt övriga åtgärder för att förbättra boendekomforten.

Yt- och tätskikstrenovering av badrum.

## **Ekonomi**

Taxeringsvärdet för fastigheten är 52.447.000 kr varav 38.679.000 kr avser byggnad och 13.768.000 kr avser mark.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Länsförsäkringar AB.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 2 % från och med 1 juli 2002.

Föreningen har ett specialinlåningskonto i Föreningssparbanken. Kontot fungerar som ett transaktionskonto och ger som ett sådant förmånlig "dag-för-dag-ränta". På bokslutsdagen var räntan 2,7 %.

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att balanserad vinst på 4.945 kr och årets vinst uppgående till 2.241 kr balanseras i ny räkning.

| <b>Resultaträkning</b>                        | <b>Not</b> | <b>2001</b>       | <b>2000</b>   |
|-----------------------------------------------|------------|-------------------|---------------|
| <i>Rörelsens intäkter</i>                     |            |                   |               |
| Årsavgifter, hyror mm                         | 1          | 2 844 525         | 1 000         |
|                                               |            | <u>2 844 525</u>  | <u>1 000</u>  |
| <i>Rörelsens kostnader</i>                    | 2          |                   |               |
| Fastighetsskötsel / Städning                  |            | -147 106          | -             |
| Reparationer                                  |            | -906 890          | -             |
| Taxebundna kostnader                          |            | -594 425          | -             |
| Övriga driftskostnader                        |            | -92 379           | -             |
| Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader     |            | -431 564          | -1 453        |
| Löner, andra ersättningar/personalkostnader   |            | -57 269           | -             |
|                                               |            | <u>-2 229 633</u> | <u>-1 453</u> |
| <b>Rörelseresultat före avskrivningar</b>     |            | <b>614 892</b>    | <b>-453</b>   |
| <i>Avskrivningar av anläggningstillgångar</i> |            |                   |               |
| Byggnad                                       | 3 o 5      | -77 113           | -             |
|                                               |            | <u>-77 113</u>    | <u>-</u>      |
| <b>Rörelseresultat</b>                        |            | <b>537 779</b>    | <b>-453</b>   |
| <i>Resultat från finansiella poster</i>       |            |                   |               |
| Utdelning/premievinster                       |            | 1 000             | -             |
| Ränteintäkter                                 |            | 80 103            | -             |
| Räntekostnader                                |            | -1 206 475        | -             |
| Övriga finansiella kostnader                  |            | -2 363            | -             |
|                                               |            | <u>-1 127 735</u> | <u>-</u>      |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>      |            | <b>-589 956</b>   | <b>-453</b>   |
| <i>Bokslutsdispositioner</i>                  |            |                   |               |
| Avsättning till föreningens reparationsfond   | 4          | -78 671           | -             |
| Upplösning yttre fond                         |            | 670 868           | -             |
|                                               |            | <u>592 197</u>    | <u>-</u>      |
| <b>Resultat före skatt</b>                    |            | <b>2 241</b>      | <b>-453</b>   |
| Statlig skatt                                 |            | -                 | -             |
| <b>Årets resultat</b>                         |            | <b>2 241</b>      | <b>-453</b>   |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2001-12-31</b>  | <b>2000-12-31</b> |
|----------------------------------------------|------------|--------------------|-------------------|
| <b>Tillgångar</b>                            |            |                    |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |            |                    |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |            |                    |                   |
| Byggnad                                      | 5          | 90 644 267         | -                 |
| Mark                                         |            | 32 207 320         | -                 |
|                                              |            | <u>122 851 587</u> | <u>-</u>          |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>     |            |                    |                   |
| Obligationer                                 | 9          | 359 514            | -                 |
| Värdepapper                                  | 10         | 1 000 000          | -                 |
|                                              |            | <u>1 359 514</u>   | <u>-</u>          |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |            | <b>124 211 101</b> | <b>-</b>          |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |            |                    |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |            |                    |                   |
| Fordran hyror/avgifter                       |            | 14 448             | -                 |
| Övriga fordringar                            |            | 51 246             | -                 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 7          | 23 628             | -                 |
|                                              |            | <u>89 322</u>      | <u>-</u>          |
| <i>Kassa, bank</i>                           |            |                    |                   |
| Kassa och bank                               |            | 7 823 562          | 4 945             |
|                                              |            | <u>7 823 562</u>   | <u>4 945</u>      |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |            | <b>7 912 884</b>   | <b>4 945</b>      |
| <b>Summa tillgångar</b>                      |            | <b>132 123 985</b> | <b>4 945</b>      |

| <b>Balansräkning</b> | <b>Not</b> | <b>2001-12-31</b> | <b>2000-12-31</b> |
|----------------------|------------|-------------------|-------------------|
|----------------------|------------|-------------------|-------------------|

## Eget kapital, avsättningar och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

|                    |                   |          |
|--------------------|-------------------|----------|
| Inbetalda insatser | 72 261 876        | -        |
| Upplåtelseavgifter | 2 186 919         | -        |
|                    | <u>74 448 795</u> | <u>-</u> |

#### Fritt eget kapital

|                  |              |              |
|------------------|--------------|--------------|
| Balanserad vinst | 4 945        | 5 398        |
| Årets resultat   | 2 241        | -453         |
|                  | <u>7 186</u> | <u>4 945</u> |

|                           |                   |              |
|---------------------------|-------------------|--------------|
| <b>Summa eget kapital</b> | <b>74 455 981</b> | <b>4 945</b> |
|---------------------------|-------------------|--------------|

### Avsättningar

|                             |   |            |   |
|-----------------------------|---|------------|---|
| Föreningens reparationsfond | 4 | 11 407 803 | - |
|-----------------------------|---|------------|---|

### Skulder

#### Långfristiga skulder

|                                   |    |                   |          |
|-----------------------------------|----|-------------------|----------|
| Checkkredit (Limit 8.000.000 kr ) |    | 104               | -        |
| Skulder till kreditinstitut       | 11 | 45 000 000        | -        |
|                                   |    | <u>45 000 104</u> | <u>-</u> |

#### Kortfristiga skulder

|                                              |   |                  |          |
|----------------------------------------------|---|------------------|----------|
| Leverantörsskulder                           |   | 790 261          | -        |
| Övriga skulder                               |   | 10 871           | -        |
| Upplupna räntekostnader                      |   | 122 150          | -        |
| Förutbetalda avgifter och hyror              |   | 313 184          | -        |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 8 | 23 631           | -        |
|                                              |   | <u>1 260 097</u> | <u>-</u> |

|                                                     |                    |              |
|-----------------------------------------------------|--------------------|--------------|
| <b>Summa eget kapital, avsättningar och skulder</b> | <b>132 123 985</b> | <b>4 945</b> |
|-----------------------------------------------------|--------------------|--------------|

### Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

|                                            |            |   |
|--------------------------------------------|------------|---|
| Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar | 53 000 000 | - |
|--------------------------------------------|------------|---|

|                     |      |      |
|---------------------|------|------|
| Ansvarsförbindelser | Inga | Inga |
|---------------------|------|------|

### Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Allmänna redovisningsprinciper

Föreningen följer redovisningsrådets och FARs rekommendationer.

### Värderingsprinciper

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

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningskostnader och beräknad ekonomisk livslängd. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång. Följande avskrivningstider uttryckt i % tillämpas.

|         | 2001  | 2000 |
|---------|-------|------|
| Byggnad | 0,17% |      |

### Not 1 Årsavgifter, hyror mm

|                   | 2000            | 2000        |
|-------------------|-----------------|-------------|
| Årsavgifter       | 1 597 946       | -           |
| Extra årsavgifter | -400            | 1 000       |
| Hyror bostäder    | 983 392         | -           |
| Hyror lokaler     | 1 500           | -           |
| Hyror garage      | 248 782         | -           |
| Hyror p-platser   | 13 095          | -           |
| Diverse intäkter  | 210             | -           |
|                   | <hr/> 2 844 525 | <hr/> 1 000 |

### Not 2

#### Rörelsens kostnader

#### Fastighetsskötsel och städning

|                               | 2001           | 2000    |
|-------------------------------|----------------|---------|
| Snöröjning                    | -23 297        | -       |
| Sotning                       | -1 440         | -       |
| Serviceavtal                  | -25 674        | -       |
| Fastighetsskötsel entreprenad | -39 846        | -       |
| Städning entreprenad          | -44 413        | -       |
| Förbrukningsmaterial          | -12 436        | -       |
|                               | <hr/> -147 106 | <hr/> - |

### Reparationer

|               |         |   |
|---------------|---------|---|
| Hyreslägenhet | -50 088 | - |
|---------------|---------|---|

|                                                            |                |              |
|------------------------------------------------------------|----------------|--------------|
| Garage                                                     | -1 225         | -            |
| Trapphus                                                   | -924           | -            |
| Vind - källare                                             | -2 212         | -            |
| Gården                                                     | -1 688         | -            |
| Garage/P-plats                                             | -5 125         | -            |
| Fritidslokal                                               | -9 820         | -            |
| VVS                                                        | -388 211       | -            |
| Värmeanläggning                                            | -37 827        | -            |
| Tvättstuga                                                 | -38 973        | -            |
| Hiss                                                       | -278 180       | -            |
| Vattenskada                                                | -26 044        | -            |
| Tak                                                        | -2 400         | -            |
| Ventilation                                                | -20 100        | -            |
| Teleportanläggning                                         | -1 963         | -            |
| Fönster                                                    | -1 791         | -            |
| Soprum / Sophus                                            | -579           | -            |
| Kabel-TV                                                   | -2 500         | -            |
| Lås                                                        | -35 815        | -            |
| Övrigt                                                     | -1 425         | -            |
|                                                            | <hr/> -906 890 | <hr/> -      |
| <b>Taxebundna kostnader</b>                                |                |              |
| Vattenkostnader                                            | -190 467       | -            |
| Värmekostnader                                             | -158 474       | -            |
| El- och gaskostnader                                       | -215 235       | -            |
| Sophämtning                                                | -19 473        | -            |
| Grovsopor                                                  | -10 776        | -            |
|                                                            | <hr/> -594 425 | <hr/> -      |
| <b>Övriga driftskostnader</b>                              |                |              |
| Försäkringskostnader                                       | -23 629        | -            |
| Kabel-TV                                                   | -68 750        | -            |
|                                                            | <hr/> -92 379  | <hr/> -      |
| <b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>           |                |              |
| Styrelseomkostnader                                        | -4 817         | -            |
| Revisionsarvode                                            | -8 000         | -            |
| Förvaltningsarvode                                         | -42 500        | -            |
| Arvode tekn. Förvaltning                                   | -57 625        | -            |
| Konsultarvode                                              | -145 625       | -            |
| Studieverksamhet                                           | -2 606         | -            |
| Administration                                             | -17 276        | -1 453       |
| Trivselkostnader                                           | -1 800         | -            |
| Telefon                                                    | -6 630         | -            |
| Korttidsinventarier                                        | -7 995         | -            |
| Fastighetsskatt                                            | -136 690       | -            |
|                                                            | <hr/> -431 564 | <hr/> -1 453 |
| <b>Löner, andra ersättningar<br/>och personalkostnader</b> |                |              |



Brf Alphyddans Ros  
Org.nr 769604-1941  
Arbetsgivaravgifter  
Styrelsearvode

9(10)

|                |          |
|----------------|----------|
| -12 269        | -        |
| -45 000        | -        |
| <u>-57 269</u> | <u>-</u> |

Föreningen har under året inte haft någon anställd

### Not 3 Avskrivning byggnad

|         | 2001          | 2000     |
|---------|---------------|----------|
| Byggnad | 77 113        | -        |
|         | <u>77 113</u> | <u>-</u> |

### Not 4

#### Avsättningar

|                                                 | 2001            | 2000     |
|-------------------------------------------------|-----------------|----------|
| <i>Reparationsfond Yttre, 0,3% av taxvärdet</i> |                 |          |
| Enligt ekonomiskplan                            | 12 000 000      | -        |
| Årets avsättning                                | 78 671          | -        |
| Upplösning av yttrefond                         | <u>-670 868</u> | <u>-</u> |
| Vid årets slut                                  | 11 407 803      | -        |

### Not 5 Byggnad

#### Akkumulerade anskaffningsvärden

|                                               | 2001-12-31        | 2000-12-31 |
|-----------------------------------------------|-------------------|------------|
| Vid årets början                              | -                 | -          |
| Nyanskaffningar                               | 90 721 380        | -          |
| Utgående anskaffningsvärde                    | <u>90 721 380</u> | <u>-</u>   |
| <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i> |                   |            |
| Vid årets början                              | -                 | -          |
| Årets avskrivning enligt plan                 | <u>-77 113</u>    | <u>-</u>   |
| Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan  | -77 113           | -          |

|                      |            |   |
|----------------------|------------|---|
| Planenligt restvärde | 90 644 267 | - |
|----------------------|------------|---|

### Taxeringsvärde

|                                                         | 2001-12-31        | 2000-12-31 |
|---------------------------------------------------------|-------------------|------------|
| Taxeringsvärde byggnad                                  | 38 679 000        | -          |
| Taxeringsvärde mark                                     | 13 768 000        | -          |
| Totalt taxeringsvärde                                   | <u>52 447 000</u> | <u>-</u>   |
| Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande |                   |            |
| Bostäder                                                | 49 600 000        | -          |
| Lokaler                                                 | 2 847 000         | -          |

### Not 7

#### Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|            |            |
|------------|------------|
| 2001-12-31 | 2000-12-31 |
|------------|------------|

|                         |        |   |
|-------------------------|--------|---|
| Förutbetalad försäkring | 23 628 | - |
|                         | 23 628 | - |

## Not 8

|                                                     |            |            |
|-----------------------------------------------------|------------|------------|
| <b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | 2001-12-31 | 2000-12-31 |
| Upplupet revisorsarvode                             | 8 000      | -          |
| Upplupen kostnad snöröjning                         | 15 631     | -          |
|                                                     | 23 631     | -          |

## Not 9 Obligationer

|                                                                      |            |            |
|----------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Svenska Statens Premieobligationer<br>1996:1, 1996:2, 1997:1, 1997:2 | 2001-12-31 | 2000-12-31 |
|                                                                      | 359 514    | -          |
|                                                                      | 359 514    | -          |

## Not 10 Värdepapper

|                                                                |            |            |
|----------------------------------------------------------------|------------|------------|
| SEB Lux Norge Rentefond<br>köpt 2001-12-21 andelar 67.403,8581 | 2001-12-31 | 2000-12-31 |
|                                                                | 1 000 000  | -          |
|                                                                | 1 000 000  | -          |

## Not 11 Skulder till kreditinstitut

| Långivare | Ränta | Villkors<br>ändringsdag | Belopp     | Belopp |
|-----------|-------|-------------------------|------------|--------|
| Spintab   | 5,52% | 2003-05-07              | 15 000 000 |        |
| Spintab   | 6,01% | 2005-05-22              | 15 000 000 |        |
| Spintab   | 4,37% | rörligt 3 mån           | 15 000 000 |        |
|           |       |                         | 45 000 000 |        |

Nacka den / 2002

Marianne Holm  
Ordförande

Arne Jettel  
Ledamot

Gustav Ryding  
Ledamot

Marek Freilich  
Ledamot

Jan Schönborg  
Ledamot

Min revisionsberättelse har avgivits den / 2002

Håkan Larsson