

Årsredovisning 2002 för Brf Alphyddans Ros.

Styrelsen för Brf Alphyddans Ros får härmed avge årsredovisningen för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2002-01-01—2002-12-31.

Förvaltningsberättelse

Fastighet: Nacka Sicklaön 84:6

Styrelse och revisorer

Vid årets ingång hade styrelsen följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter:

Marianne Holm, ordförande
Gustav Ryding, sekreterare
Arne Jettel, kassör
Marek Freilich, ledamot
Jan Schönborg, ledamot
David Pena, suppleant
Ivar Wallin, suppleant
Ingegerd Werner, suppleant

Vid 2002 års ordinarie föreningsstämma den 4 april 2002 och det val som ägde rum fick styrelsen följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter:

Marianne Holm, ordförande
Gustav Ryding, sekreterare (avgått på grund av flytt)
Barbro Norlander, kassör
Per-Gunnar Nyström, ledamot
Marek Freilich, ledamot
Thomas Larsson, suppleant
Ingegerd Werner, suppleant

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

Gustaf Ryding avgick ur styrelsen per 31.12.2002 p.g.a avflyttning

I tur att avgå vid nästa föreningsstämma är: Barbro Norlander pga avflyttning, Marianne Holm, Per-Gunnar Nyström, Thomas Larsson.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 4 april 2002.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 15 protokollförda sammanträden.

Av föreningens 104 medlemslägenheter har under året 28 st överlåtit.
Föreningen upplåter med hyresrätt 21 bostäder samt 125 garage, 11 p-platser, 2 lokaler.

Löner och arvoden

Föreningen har inte under året haft någon anställd personal.

Under året har ersättning utgått med 77.760 kr till styrelsen.

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

Förvaltningen

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

Den tekniska förvaltningen har skötts av HSB Teknisk Förvaltning.

Fastigheten

Redovisning av utförda underhållsarbeten 2002.

Rensning av ventilationssystemet under sommaren 2002.

Renovering av samtliga hissar genomfördes under våren 2002.

Ny fjärrvärmecentral har installerats av Birka Energi/Fortum och gammal utrustning har rivits ner.

Nya energi- och vattensnåla tvättmaskiner installerades i december 2002.

En obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomfördes under hösten 2002.

En ny konsultation avseende omfattningen av den planerade yt- och tätskiktsrenoveringen gjordes av Hifab Projekledaren AB, som anlitas som konsult för den kommande renoveringen.

Planerade åtgärder 2003

Yt- och tätskiktsrenovering av 104 badrum påbörjas med planerad start i v. 33. Finansiering sker inom ramen för beviljad kredit hos Föreningssparbanken.

Åtgärder p.g.a. anmärkningar i OVK:n genomförs med start v. 17.

Läckage i garage utreds och åtgärdas.

Avtal om uppfräschning av grönytor och rabatter har träffats med Trädgårdsbyggarna. Arbetet påbörjas under våren 2003.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 59.982.000 kr varav 15.763.000 kr avser mark. Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande bostäder 56.800.000 kr samt lokaler 3.182.000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Svenska Brand/Länsförsäkringar AB.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 3 % från och med 1 april 2003.
Den beslutade årsavgiftsändringen ingår i budgeten.

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 2,77 %.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att balanserad vinst på 7.186 kr och årets förlust uppgående till 25.298 kr balanseras i ny räkning.

Resultaträkning	Not	2002	2001
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Årsavgifter, hyror mm	1	5 959 634	2 844 525
		<u>5 959 634</u>	<u>2 844 525</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Fastighetsskötsel / Städning	2	-380 445	-147 106
Reparationer		-2 835 347	-906 890
Taxebundna kostnader		-1 495 201	-594 425
Övriga driftskostnader		-156 284	-92 379
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-534 367	-431 564
Löner, andra ersättningar/personalkostnader		-98 671	-57 269
		<u>-5 500 315</u>	<u>-2 229 633</u>
Rörelseresultat före avskrivningar		459 319	614 892
<i>Avskrivningar av anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	3 o 5	-172 371	-77 113
		<u>-172 371</u>	<u>-77 113</u>
Rörelseresultat		286 948	537 779
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Utdelning/premievinster		9 425	1 000
Ränteintäkter		126 559	80 103
Skatteränta ej skattepliktig		-1 333	-
Räntekostnader		-2 313 656	-1 206 475
Övriga finansiella kostnader		-2 078	-2 363
Kursförluster		-4 790	-
		<u>-2 185 873</u>	<u>-1 127 735</u>
Resultat efter finansiella poster		-1 898 925	-589 956
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Avsättning till föreningens reparationsfond	4	-157 341	-78 671
Upplösning yttre fond		2 030 968	670 868
		<u>1 873 627</u>	<u>592 197</u>
Resultat före skatt		-25 298	2 241
Statlig skatt		-	-
Årets resultat		-25 298	2 241

Balansräkning

Not

2002-12-31

2001-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad	5	90 471 896	90 644 267
Mark		32 207 320	32 207 320
		<u>122 679 216</u>	<u>122 851 587</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Obligationer	9	359 514	359 514
Värdepapper	10	-	1 000 000
		<u>359 514</u>	<u>1 359 514</u>

Summa anläggningstillgångar

123 038 730

124 211 101

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordran hyror/avgifter		11 243	14 448
Övriga fordringar		7 676	51 246
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	63 462	23 628
		<u>82 381</u>	<u>89 322</u>

Kassa, bank

Värdepapper	10	1 000 000	-
Kassa och bank		4 013 102	7 823 562
		<u>5 013 102</u>	<u>7 823 562</u>

Summa omsättningstillgångar

5 095 483

7 912 884

Summa tillgångar

128 134 213

132 123 985

Balansräkning	Not	2002-12-31	2001-12-31
Eget kapital, avsättningar och skulder			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		72 261 876	72 261 876
Upplåtelseavgifter		2 186 919	2 186 919
		<u>74 448 795</u>	<u>74 448 795</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		7 186	4 945
Årets resultat		-25 298	2 241
		<u>-18 112</u>	<u>7 186</u>
Summa eget kapital		74 430 683	74 455 981
Avsättningar			
Föreningens reparationsfond	4	9 534 176	11 407 803
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Checkkredit (Limit 8.000.000 kr)		104	104
Skulder till kreditinstitut	11	42 300 000	45 000 000
		<u>42 300 104</u>	<u>45 000 104</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		1 163 596	790 261
Skatteskuld		176 960	-
Momsskuld		12 058	-
Övriga skulder		1 123	10 871
Upplupna räntekostnader		112 969	122 150
Förutbetalda avgifter och hyror		383 294	313 184
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	19 250	23 631
		<u>1 869 250</u>	<u>1 260 097</u>
Summa eget kapital, avsättningar och skulder		128 134 213	132 123 985
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar		53 000 000	53 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

KASSAFLÖDESANALYS

2002-12-31

Kr

DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN

Resultat före finansiella poster		286 948
Återföring avskrivningar	not 3&5	<u>172 371</u>
		459 319

Erhållen ränta		135 985
Erlagd ränta		-2 321 858

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital **-1 726 554**

Förändring i rörelsekapital :		
Ökning av övriga kortfristiga fordringar		3 736
Minskning av övriga kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av långfristig skuld)		612 358

Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital **-1 110 460**

FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Amortering av fastighetslån		-2 700 000
-----------------------------	--	------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten **-2 700 000**

Årets kassaflöde dvs. förändring av likvida medel **-3 810 460**

Likvida medel vid årets början		7 823 562
Likvida medel vid årets slut		<u>4 013 102</u>
		<u>-3 810 460</u>

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

Värderingsprinciper

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

Forordningar 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.

Byggnad 0,19% 0,17%

Not 1 Årsavgifter, hyror mm

Årsavgifter	3 963 198	1 597 946
Extra årsavgifter	-	-400
Hyror bostäder	1 218 213	983 392
Hyror lokaler	5 250	1 500
Hyror garage	643 026	248 782
Hyror p-platser	39 302	13 095
Pantsättningsavgift / överlåtelseavgift	26 571	-
Kabel-TV	34 272	-
Administrativa intäkter	19 200	-
Diverse intäkter	10 602	210
	<hr/>	<hr/>
	5 959 634	2 844 525

Not 2

Rörelsens kostnader

Fastighetsskötsel och städning

Snöröjning	-33 963	-23 297
Sotning	-48 570	-1 440
Hiss	-1 905	-
Serviceavtal	-28 196	-25 674
Fastighetsskötsel entreprenad	-174 179	-39 846
Städning entreprenad	-72 000	-44 413
Gård	-8 638	-
Förbrukningsmaterial	-12 994	-12 436
	<hr/>	<hr/>
	-380 445	-147 106

Reparationer

Hyreslägenhet	-25 094	-50 088
Garage	-34 568	-1 225
Kontor	-705	-
Fasad	-17 312	-
Trapphus	-	-924
Vind - källare	-12 369	-2 212
Gården	-49 379	-1 688
Garage/P-plats	-118 341	-5 125
Fritidslokal	-	-9 820
VVS	-166 659	-388 211
Värmeanläggning	-448 451	-37 827
Tvättstuga	-268 994	-38 973
Hiss	-1 585 659	-278 180
Vattenskada	-47 139	-26 044
Tak	-	-2 400

Fort. Reparationer

Ventilation	2002	2001
	-2 200	-20 100

Teleportanläggning	-	-1 963
Fönster	-	-1 791
Portar	-1 808	-
Konsult	-36 756	-
Soprum / Sophus	-	-579
Kabel-TV	-	-2 500
Lås	-19 913	-35 815
Övrigt	-	-1 425
	<u>-2 835 347</u>	<u>-906 890</u>

Taxebundna kostnader

Vattenkostnader	-358 460	-190 467
Värmekostnader	-785 779	-158 474
El- och gaskostnader	-241 861	-215 235
Sophämtning	-60 618	-19 473
Grovsopor	-48 483	-10 776
	<u>-1 495 201</u>	<u>-594 425</u>

Övriga driftskostnader

Försäkringskostnader	-50 323	-23 629
Kabel-TV	-105 961	-68 750
	<u>-156 284</u>	<u>-92 379</u>

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Styrelseomkostnader	-3 839	-4 817
Revisionsarvode	-12 250	-8 000
Förvaltningsarvode	-85 000	-42 500
Arvode tekn. Förvaltning	-16 752	-57 625
Konsultarvode	-47 453	-145 625
Studieverksamhet	-	-2 606
Administration	-28 287	-17 276
Trivselkostnader	-2 016	-1 800
Telefon	-11 968	-6 630
Avgift till organisation	-3 007	-
Korttidsinventarier	-7 975	-7 995
Fastighetsskatt	-315 820	-136 690
	<u>-534 367</u>	<u>-431 564</u>

**Löner, andra ersättningar
och personalkostnader**

Arbetsgivaravgifter	-20 911	-12 269
Styrelsearvode	-77 760	-45 000
	<u>-98 671</u>	<u>-57 269</u>

Föreningen har under året inte haft någon anställd

Not 3 Avskrivning byggnad

Byggnad	172 371	77 113
	<u>172 371</u>	<u>77 113</u>

Not 4**Avsättningar****2002****2001**

Enligt ekonomiskplan *	11 407 803	12 000 000
Årets avsättning	157 341	78 671
Upplösning av yttrefond	-2 030 968	-670 868
Vid årets slut	9 534 176	11 407 803

***Enligt ekonomiskplan har 12.000.000 bokförts för kommande renoveringar avseende nya badrum, samt ny värmeanläggning och reparation av garage.**

Not 5 Byggnad	2002-12-31	2001-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	90 721 380	-
Nyanskaffningar	-	90 721 380
Utgående anskaffningsvärde	90 721 380	90 721 380
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-77 113	-
Årets avskrivning enligt plan	-172 371	-77 113
Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan	-249 484	-77 113
Planenligt restvärde	90 471 896	90 644 267
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	44 219 000	38 679 000
Taxeringsvärde mark	15 763 000	13 768 000
Totalt taxeringsvärde	59 982 000	52 447 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	56 800 000	49 600 000
Lokaler	3 182 000	2 847 000

Not 7**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetald försäkring	26 695	23 628
Förutbetald bredband	340	-
Förutbetald nyckelbricksabonnemang	266	-
Förutbetald fastighetsskötsel	12 000	-
Förutbetald förhandlingsservice, fastighetsägarna	2 063	-
Förutbetald kabel-TV	22 098	-
	63 462	23 628

Not 8**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupen kostnad Rådrom extra administration	11 250	-
Upplupet revisorsarvode	8 000	8 000
Upplupen kostnad snöröjning	-	15 631
	19 250	23 631

Not 9 Obligationer**2002-12-31****2001-12-31**

Svenska Statens Premieobligationer

1996:1, 1996:2, 1997:1, 1997:2

359 514	359 514
<u>359 514</u>	<u>359 514</u>

Not 10 Värdepapper

SEB Lux Norge Rentefond

köpt 2001-12-21 andelar 67.403,8581

1 000 000	1 000 000
<u>1 000 000</u>	<u>1 000 000</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Villkors		Belopp
		ändringsdag	Belopp	
Spintab	5,52%	2003-05-07	15 000 000	15 000 000
Spintab	6,01%	2005-05-22	15 000 000	15 000 000
Spintab	4,97%	rörligt 3 mån	12 300 000	15 000 000
			<u>42 300 000</u>	<u>45 000 000</u>

Not 12 Eget kapital

	Inbetalda- insatser	Upplåtelse- avgifter	Balanserad vinst/förlust	Årets vinst/förlust
Enl balansräkningen 2001	72 261 876	2 186 919	4 945	2 241
Resultatdisposition			2 241	-2 241
Årets resultat				-25 298
Enl balansräkningen 2002	<u>72 261 876</u>	<u>2 186 919</u>	<u>7 186</u>	<u>-25 298</u>
Nacka den / 2003				

Marianne Holm
Ordförande

Marek Freilich
Ledamot

Barbro Norlander
Ledamot

Per-Gunnar Nyström
Ledamot

Min revisionsberättelse har avgivits den / 2003

Håkan Larsson