

## Årsredovisning 2003 för Brf Alphyddans Ros.

Styrelsen för Brf Alphyddans Ros får härmed avge årsredovisningen för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2003-01-01—2003-12-31.

### Förvaltningsberättelse

Fastighet: Nacka Sicklaön 84:6

### Styrelse och revisorer

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Marianne Holm	ordförande
Katrin Ekström	sekreterare
Barbro Norlander	kassör tom 19 maj 2003
Morgan Algarp	kassör fr o m 22 maj 2003
Marek Freilich	ledamot
Per-Gunnar Nyström	ledamot
Thomas Larsson	suppleant tom 19 maj 2003
Lars Nilsgården	suppleant fr om 22 maj 2003
Ingegerd Werner	suppleant

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

I tur att avgå vid nästa föreningsstämma är: Marek Freilich, Per-Gunnar Nyström, Ingegerd Warner.

### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 maj 2003.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Informationsmöten för såväl medlemmar som hyresgäster beträffande badrumsrenoveringen har ägt rum i februari. I december hölls ett informationsmöte för medlemmarna om 2004 års budget.

Av föreningens 105 medlemslägenheter har under året 19 st överlåtits.

Föreningen upplåter med hyresrätt 20 bostäder samt 126 garage, 11 p-platser, 6 lokaler. En hyresrätt har under året omvandlats till bostadsrätt.

### Löner och arvoden

Föreningen har inte under året haft någon anställd personal.

Under året har ersättning utgått med 104.510 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 Rådrum Mäkleri & Förvaltning AB.

Den tekniska förvaltningen har skötts av HSB Stockholm.

## **Fastigheten**

Redovisning av utförda underhållsarbeten utförda 2003:

Förbättringsåtgärder i ventilationssystemet föranledda av anmärkningar vid den ventilationskontroll (OVK) som genomfördes under slutet av 2002.

Ny bullermätning i tvättstugorna efter installation av nya maskiner.

Uppfräschning av utomhusmiljön vid entréerna och garagedfart.

Beskärning av träd och buskar utanför entrén Alphyddevägen 63.

Reparation av samtliga golvbrunnar i garaget.

Byte av parkeringsmätare.

Reparation av vattenläckor.

Yt- och tätskiktsreivering av badrum Alphyddevägen 67 genomfördes under året i av M.A.K.E

Bygg & Inredning AB. Projektledare Hifab Byggprojektledaren AB.

Planerade åtgärder 2004:

Fortsättning av yt- och tätskiktsreivering av badrummen Alphyddevägen 63.

Ny reglerutrusning installeras för värmestyrning.

Byte av fundament till tvättmaskinerna.

Fortsatt uppfräschning av utomhusmiljön.

Försäljning av kontorslokal och omvandling till lägenhet.

Ombyggnad av f.d. torkrum till kontor.

## **Ekonomi**

Taxeringsvärdet för fastigheten är 63.062.000 kr varav 16.638.000 kr avser mark. Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande bostäder 60.000.000 kr samt lokaler 3.062.000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar AB.

Styrelsen har beslutat att höja hyrorna för hyreslägenheterna från och med 1 april 2004.

Den beslutade hyresändringen 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 1,82 %.

## **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust på 18.113 kr och årets vinst uppgående till 235.887 kr balanseras i ny räkning.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2003</b>	<b>2002</b>
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Årsavgifter, hyror mm	1	6 286 102	5 959 634
		<u>6 286 102</u>	<u>5 959 634</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Fastighetskötsel / Städning	2	-265 342	-380 445
Reparationer		-4 354 241	-2 835 347
Taxebundna kostnader		-1 620 469	-1 495 201
Övriga driftskostnader		-157 083	-156 284
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-537 846	-534 367
Löner, andra ersättningar/personalkostnader		-134 485	-98 671
		<u>-7 069 466</u>	<u>-5 500 315</u>
<b>Rörelseresultat före avskrivningar</b>		<b>-783 364</b>	<b>459 319</b>
<i>Avskrivningar av anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	3 o 5	-181 443	-172 371
		<u>-181 443</u>	<u>-172 371</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-964 807</b>	<b>286 948</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Utdelning/premievinster		2 150	9 425
Ränteintäkter		94 583	126 559
Skatteränta ej skattepliktig		-3 035	-1 333
Räntekostnader		-1 968 970	-2 313 656
Övriga finansiella kostnader		-2 284	-2 078
Kursförluster		-292	-4 790
		<u>-1 877 848</u>	<u>-2 185 873</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 842 655</b>	<b>-1 898 925</b>
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Avsättning till föreningens reparationsfond	4	-189 186	-157 341
Upplösning yttre fond		3 267 728	2 030 968
		<u>3 078 542</u>	<u>1 873 627</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>235 887</b>	<b>-25 298</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>235 887</b>	<b>-25 298</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2003-12-31</b>	<b>2002-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	5	90 290 453	90 471 896
Mark		32 207 320	32 207 320
		<u>122 497 773</u>	<u>122 679 216</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Obligationer	9	-	359 514
		<u>-</u>	<u>359 514</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>122 497 773</b>	<b>123 038 730</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordran hyror/avgifter		2 800	11 243
Övriga fordringar		1 896	7 676
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	67 824	63 462
		<u>72 520</u>	<u>82 381</u>
<i>Kassa, bank</i>			
Värdepapper	10	-	1 000 000
Kassa och bank		1 025 834	4 013 102
		<u>1 025 834</u>	<u>5 013 102</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 098 354</b>	<b>5 095 483</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>123 596 127</b>	<b>128 134 213</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2003-12-31</b>	<b>2002-12-31</b>
<b>Eget kapital, avsättningar och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		72 682 645	72 261 876
Upplåtelseavgifter		2 611 150	2 186 919
		<u>75 293 795</u>	<u>74 448 795</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		-18 112	7 186
Årets resultat		235 887	-25 298
		<u>217 775</u>	<u>-18 112</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>75 511 570</b>	<b>74 430 683</b>
<b>Avsättningar</b>			
Föreningens reparationsfond	4	6 455 634	9 534 176
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Checkkredit (Limit 8.000.000 kr )		2 026 279	104
Skulder till kreditinstitut	11	38 300 000	42 300 000
		<u>40 326 279</u>	<u>42 300 104</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		641 924	1 163 596
Skatteskuld		188 525	176 960
Momsskuld		68 525	12 058
Övriga skulder		1 123	1 123
Upplupna räntekostnader		74 291	112 969
Förutbetalda avgifter och hyror		310 168	383 294
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	18 088	19 250
		<u>1 302 644</u>	<u>1 869 250</u>
<b>Summa eget kapital, avsättningar och skulder</b>		<b>123 596 127</b>	<b>128 134 213</b>
<b>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</b>			
Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar		53 000 000	53 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

## 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.

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.

	2003	2002
Byggnad	0,20%	0,19%

### Not 1 Årsavgifter, hyror mm

Årsavgifter	4 112 505	3 963 198
Hyor bostäder	1 222 660	1 218 213
Hyor lokaler	11 500	5 250
Hyor garage	732 010	643 026
Hyor p-platser	29 351	39 302
Pantsättningsavgift / överlåtelseavgift	18 475	26 571
Kabel-TV	68 544	34 272
Administrativa intäkter	-	19 200
Förseningsavgift	1 300	-
Diverse intäkter	89 757	10 602
	<hr/>	<hr/>
	6 286 102	5 959 634

### Not 2

#### Rörelsens kostnader

##### Fastighetsskötsel och städning

Fordon drivmedel	-1 328	-
Snöröjning	-43 320	-33 963
Sotning	-	-48 570
Hiss	-2 775	-1 905
Serviceavtal	-4 593	-28 196
Fastighetsskötsel entreprenad	-129 461	-174 179
Städning entreprenad	-66 000	-72 000
Gård	-5 364	-8 638
Förbrukningsmaterial	-12 501	-12 994
	<hr/>	<hr/>
	-265 342	-380 445

##### Reparationer

Hyseslägenhet	-34 102	-25 094
Garage	-128 863	-34 568
Kontor	-550	-705

<b>Fort. Reparationer</b>	<b>2003</b>	<b>2002</b>
Fasad	-10 141	-17 312
Vind - källare	-1 615	-12 369
Gården	-206 839	-49 379
Garage/P-plats	-33 691	-118 341
VVS	-30 760	-166 659
Värmeanläggning	-140 577	-448 451
Undercentraler	-8 961	-
Tvättstuga	-11 831	-268 994
Elinstallationer	-1 181	-
Hiss	-52 770	-1 585 659
Vattenskada	-118 605	-47 139
Tak	-7 152	-
Ventilation	-275 308	-2 200
Teleportanläggning	-1 790	-
Portar	-	-1 808
Konsult	-10 658	-36 756
Soprum / Sophus	-406	-
Lås	-10 713	-19 913
Badrumsrenovering	-3 267 728	-
	<hr/>	<hr/>
	-4 354 241	-2 835 347
<b>Taxebundna kostnader</b>		
Vattenkostnader	-319 208	-358 460
Värmekostnader	-1 029 297	-785 779
El- och gaskostnader	-168 950	-241 861
Sophämtning	-64 744	-60 618
Grovsopor	-38 270	-48 483
	<hr/>	<hr/>
	-1 620 469	-1 495 201
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkringskostnader	-68 691	-50 323
Kabel-TV	-88 392	-105 961
	<hr/>	<hr/>
	-157 083	-156 284
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Styrelseomkostnader	-16 452	-3 839
Revisionsarvode	-18 000	-12 250
Förvaltningsarvode	-91 176	-85 000
Arvode tekn. Förvaltning	-19 621	-16 752
Konsultarvode	-13 451	-47 453
Administration	-9 291	-28 287
Trivselkostnader	-9 076	-2 016
Telefon	-7 336	-11 968
Fastighetsnät	-4 001	-
Avgift till organisation	-4 171	-3 007
Möteskostnader	-3 000	-
Korttidsinventarier	-11 651	-7 975
Fastighetsskatt	-330 620	-315 820
	<hr/>	<hr/>
	-537 846	-534 367

	2003	2002
<b>Löner, andra ersättningar och personalkostnader</b>		
Arbetsgivaravgifter	-29 975	-20 911
Styrelsearvode	-104 510	-77 760
	<u>-134 485</u>	<u>-98 671</u>

Föreningen har under året inte haft någon anställd

### Not 3 Avskrivning byggnad

Byggnad	181 443	172 371
	<u>181 443</u>	<u>172 371</u>

### Not 4

#### Avsättningar

*Reparationsfond Yttre, 0,3% av taxvärdet*

Enligt ekonomiskplan *	9 534 176	11 407 803
Årets avsättning	189 186	157 341
Upplösning av yttrefond	-3 267 728	-2 030 968
Vid årets slut	<u>6 455 634</u>	<u>9 534 176</u>

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

### Not 5 Byggnad

*Akkumulerade anskaffningsvärden*

	2003-12-31	2002-12-31
Vid årets början	90 721 380	90 721 380
Utgående anskaffningsvärde	<u>90 721 380</u>	<u>90 721 380</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-249 484	-77 113
Årets avskrivning enligt plan	-181 443	-172 371
Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan	<u>-430 927</u>	<u>-249 484</u>

Planenligt restvärde 90 290 453 90 471 896

### Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	46 424 000	44 219 000
Taxeringsvärde mark	16 638 000	15 763 000
Totalt taxeringsvärde	<u>63 062 000</u>	<u>59 982 000</u>
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	60 000 000	56 800 000
Lokaler	3 062 000	3 182 000



## Not 7

<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2003-12-31</b>	<b>2002-12-31</b>
Förutbetalt stöldskydd	266	-
Förutbetald försäkring	41 996	26 695
Förutbetald bredband	-	340
Förutbetald nyckelbricksabonnemang	-	266
Förutbetald fastighetsskötsel	-	12 000
Förutbetald förhandlingsservice, fastighetsägarna	2 250	2 063
Förutbetald kabel-TV	23 312	22 098
	<u>67 824</u>	<u>63 462</u>

## Not 8

### Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen kostnad Rådrom extra administration	-	11 250
Upplupet revisorsarvode	10 000	8 000
Upplupen kostnad snöröjning	8 088	-
	<u>18 088</u>	<u>19 250</u>

## Not 9 Obligationer

Svenska Statens Premieobligationer 1996:1, 1996:2, 1997:1, 1997:2	-	359 514
	<u>-</u>	<u>359 514</u>

## Not 10 Värdepapper

SEB Lux Norge Rentefond köpt 2001-12-21 andelar 67.403,8581	-	1 000 000
	<u>-</u>	<u>1 000 000</u>

## Not 11 Skulder till kreditinstitut

	Belopp	Belopp
Utnyttjad checkkredit	2 026 279	104

Långgivare	Ränta	Villkors ändringsdag		
Spintab	3,96%	2004-04-14	11 000 000	15 000 000
Spintab	6,01%	2005-05-22	15 000 000	15 000 000
Spintab	3,33%	rörligt	12 300 000	12 300 000
			<u>40 326 279</u>	<u>42 300 104</u>

## Not 12 Eget kapital

	Inbetalda- insatser	Upplåtelse- avgifter	Balanserad vinst/förlust	Årets vinst/förlust
Enl balansräkningen	72 261 876	2 186 919	7 185	-25 298
Förändring under året	420 769	424 231		
Resultatdisposition			-25 298	25 298
Årets resultat				235 887
Enl balansräkningen 2003	72 682 645	2 611 150	-18 113	235 887

Nacka den / 2004.

Marianne Holm  
Ordförande

Morgan Algarp  
Ledamot

Marek Freilich  
Ledamot

Per-Gunnar Nyström  
Ledamot

Min revisionsberättelse har avgivits den / 2004.

Håkan Larsson