

S:T ERIKS STRAND

Org nr 769600-7058

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 1997

Styrelsen för S:t Eriks Strand får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1997, föreningens tredje verksamhetsår.

ÅRSREDOVISNING 1997

Förvaltningsberättelse

Styrelse mm

Föreningen har efter ordinarie föreningsstämma, 1997-06-10 och påföljande styrelsekonstituering fått följande sammansättning

Jan Granmar	ordförande, utsedd av AB Bostadsgaranti
Ingrid Brundell	ledamot, sekreterare
Gunnar Bäck	ledamot, kassör
Per Bondelid	ledamot, utsedd av AB Bostadsgaranti
Lars Hagberg	ledamot, utsedd av AB Bostadsgaranti

Ingrid Grånäs Dicksved	suppleant
Jonas Södergren	suppleant
Birgitta Seman	suppleant, utsedd av AB Bostadsgaranti

Valberedning

Henrik von Krusenstjerna	sammankallande
Kurt Svenningsson	
Sten Larsson	
Bengt Winnell	

Revisorer

Öhrlings Coopers & Lybrand AB	ordinarie huvudansvarig Börje Larsson
Christine Rankin Johansson	suppleant, Öhrlings Coopers & Lybrand AB

Fastighetens verksamhet

Föreningen äger och förvaltar ett bostadshus med 70 bostadslägenheter och ett gruppboende med 30 lägenheter samt 27 garageplatser i Stockholm.

Gruppboendet med 30 lägenheter utgör en bostadsrätt som förvärvats av Stockhoms Stad. Av de 70 bostadslägenheterna har 29 - enligt föreningens stadgar - upplåtits till personer, fyllda 55 år.

Inflyttning i lägenheterna påbörjades under sista kvartalet 1996 och avslutades under första halvåret 1997. Under året har en överlåtelse skett.

Föreningens fastighetsinnehav

Föreningen är lagfaren ägare till fastigheten Grubbens 1 i Stockholm Stad. Taxeringsvärdet var vid årets utgång 64 417 000:-, varav markvärde 11 767 000:-. Taxeringsvärde efter färdigställande erhålls under 1998. Under året har föreningen belastats med fastighetsskatt. Denna skatt har belastat entreprenören och föreningen lika. Fastighetsskatt utgår fram tills fastigheten erhåller ett sk värdeår. Byggnaderna torde erhålla värdeår 1997, vilket innebär att föreningen blir befriad från fastighetsskatt från 1998 till år 2002.

Föreningens byggnader är fullvärdeförsäkrade hos Svenska Brand.

Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att framtida bortfall av räntebidrag kan kompenseras genom sänkta lånekostnader, alternativt höjda månadsavgifter.

Räntebidrag

Föreningen har erhållit räntebidrag (fullt och reducerat) från arbetenas färdigställande 1997-05-12. Bindning av femårsräntan skedde 1997-06-19 och subventionsräntan för femårsperioden har fastställts till 6,54%.

Räntebidrag lämnas med en procentuell andel av ett bestämt bidragsunderlag, 81 022 000:-. Denna procentuella andel startar med 52% av bidragsunderlaget under det första året (970512-980511) för att sedan sänkas med 4%-enheter varje år till dess bidragsandelen gått ned till 30%.

Föreningen erhåller dessutom ett annat räntebidrag som avser den ej belånade delen, det är mindre jämfört med det ovan nämnda. Det kallas "räntebidrag för egna hem". För räntebidrag för egna hem utgår bidrag med 31,4% på 796 000:- under det första året för att sedan sänkas med 5,7 procentenheter per år till dess att bidragsgivningen upphör.

Föreningens lån

Föreningens lån är placerade 1997-06-23 med följande villkor:

Institut	Belopp	Räntesats	Bundet till	Amortering 1998
SEB Bolån	85 382 000	6,55%	02-06-28	281 879

Föreningens anskaffningskostnad

Slutlig ekonomisk uppgörelse beträffande byggnadsentreprenaden med entreprenören Seniorgården AB har träffats. Föreningen har erlagt kontraktsumman (164 000 000:-) samt skyddsrumsbidrag (720 490:-). I enlighet med entreprenadkontraktets särskilda bestämmelser svarar Seniorgården AB för föreningens drift och kapitalkostnader samt uppbär alla intäkter fram till avräkningstidpunkten. Föreningen och entreprenören har kommit överens om att avräkningstidpunkten skall vara 97-06-30.

Föreningen får följande investerings och finansieringsbalans:

Mark	16 000 000	Lån	85 382 000
Byggnad	148 720 490	Investeringsbidrag	4 836 200
		Insatser/Upplåtelseavg	73 618 300
		Skyddsrumsbidrag	720 490
		Finansunderskott	<u>163 500</u>
	<u>164 720 490</u>		164 720 490

Underskottet i finansieringen skall finansieras med driftöverskott första året efter avräkningstidpunkten. Föreningens anskaffningskostnad blev 164 720 490:- vilket ligger inom ramen för angivet belopp i den ekonomiska planen. Föreningen har lånat ca 1 mkr mindre än ekonomisk plan.

Avräkning Seniorgården AB

Föreningen och entreprenören har med hjälp av ett sk avräkningskonto reglerat sina mellanhavanden. Föreningen har för avsikt att reglera skulden under 1998.

Föreningsfrågor

Styrelsen har i den ekonomiska förvaltningen biträts av JM Byggnads AB. Styrelsen har under året hållit nio protokollförda sammanträden. Under året har föreningen inte haft några anställda eller betalt ut några löner. Arvode enligt stämmobeslut 25 000:- är reserverade i bokslutet. Styrelsen är ansvarighetsförsäkrad hos Svenska Brand.

Föreningens resultat och ställning

Styrelsen föreslår att årets vinst 720 626:- balanseras i ny räkning. Beträffande föreningens redovisade resultat och den ekonomiska ställningen hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkning. Resultaträkningen speglar tiden maj --dec 1997. Föreningens skatter avser dock hela året.

RESULTATRÄKNING	NOT	970101	960101
		-971231	-961231
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter		4 280 544	0
Hyra garageplatser		255 360	0
Ränteintäkter		115 773	0
Övriga intäkter		900	235 915
Summa intäkter		4 652 577	235 915
Kapitalkostnader			
Ränta SEB Bolån		- 2 905 003	0
Räntekostnader kreditiv		- 480 123	0
Övriga räntekostnader		- 22 000	0
Avgår räntebidrag		1 771 849	0
Summa kapitalkostnader		- 1 635 277	0
Administrationskostnader			
Revisionsarvode		- 20 000	0
Ekonomisk förvaltning		- 40 625	0
Styrelsearvode		- 25 000	0
Övriga administrationskostnader		- 4 164	0
sociala avgifter		- 8 250	0
Summa administrationskostnader		- 98 039	0
Driftskostnader			
Kabel-TV		- 29 096	0
Fastighetsskötsel		- 38 577	0
Städning		- 111 463	0
Renhållning		- 32 943	0
Snöröjning		- 5 734	0
Försäkringar		- 17 653	0
El		- 133 210	0
Vatten		- 101 148	0
Värme		- 403 811	0
Fastighetsskatt		- 1 070 050	- 157 896
Seniorgården AB enligt avtal	1	- 69 529	0
Summa driftskostnader		- 2 013 214	- 157 896
Resultat före skatt		906 047	78 019
Skatt		- 185 421	- 78 019
Årets resultat		720 626	0

BALANSRÄKNING

NOT

971231

961231

Tillgångar

Omsättningstillgångar

Bank		1 286 838	21 559 822
Bank		1 707	0
Postgiro		6 376 021	147 005
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		40 380	0
Beräknat räntebidrag	2	377 265	0
Fordran Seniorgården AB		0	905 100
		8 082 210	22 611 927

Anläggningstillgångar

Byggnad	3	143 163 800	66 600 000
Mark		16 000 000	16 000 000
		159 163 800	82 600 000

Summa tillgångar

167 246 010 **105 211 927**

Skulder och eget kapital

Kortfristiga skulder

Leverantörsskuld		219 990	8 000 000
Skatteskuld	4	1 421 386	235 915
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		193 875	0
Förskottsbetalda avgifter		390 582	65 114
Skuld till Seniorgården AB		2 373 488	0
Upplupna räntor		2 905 003	0
Övriga skulder		20 760	0
Kortfristig del av långfristig skuld		281 879	0
		7 806 963	8 301 029

Långfristiga skulder

Byggnadskreditiv		0	71 853 483
Fastighetslån		85 100 121	0

Eget kapital

Insatser		33 619 500	13 623 615
Upplåtelseavgifter		39 998 800	11 433 800
Årets resultat		720 626	0
		74 338 926	25 057 415

SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL

167 246 010 **105 211 927**

Ställda panter

Fastighetsinteckningar		85 382 000	81 022 000
Pant i bankräkning		377 265	0
		85 759 265	81 022 000

Ansvarsförbindelser

Inga Inga

BOKSLUTSKOMMENTARER

REDOVISNINGSPRINCIPER

Tillämpad redovisnings- och värderingsprinciper, vilka är oförändrade i jämförelse med föregående år, anges nedan.

Avskrivning på anläggningstillgångar

Avskrivning på föreningens fastighet har ej skett 1997. Under 1998 kommer styrelsen fatta beslut om en långsiktig plan för avskrivning.

NOTER

1 SENIORGÅRDEN AB ENLIGT AVTAL

Föreningens resultat för perioden 970101--970630 blev 69 529:-. Resultatet för denna period har belastats med fastighetsskatt (6 mån) 535 025:- samt inkomstskatt (12 mån) 115 421:-.

2 RÄNTEBIDRAG

Beräknat räntebidrag avser perioden 971112-971231. Det har beräknats enligt följande:

<u> dagar</u>	<u> bidragsgrundande kostnad</u>	<u> subventionsränta</u>	<u> bidagsandel</u>	<u> beräknat räntebidrag</u>
49/360	* 81 022 000	* 6,54%	* 52%	= 377 265

Detta belopp har utbetalats till föreningen 1998.

3 BYGGNADER

	971231	961231
Entreprenadkostnader	164 000 000	82 600 000
Investeringsbidrag	-4 836 200	
Mark	-16 000 000	-16 000 000
Skyddsrumsbidrag	-720 490	
Bokfört värde	143 163 800	66 600 000

4 SKATTESKULD

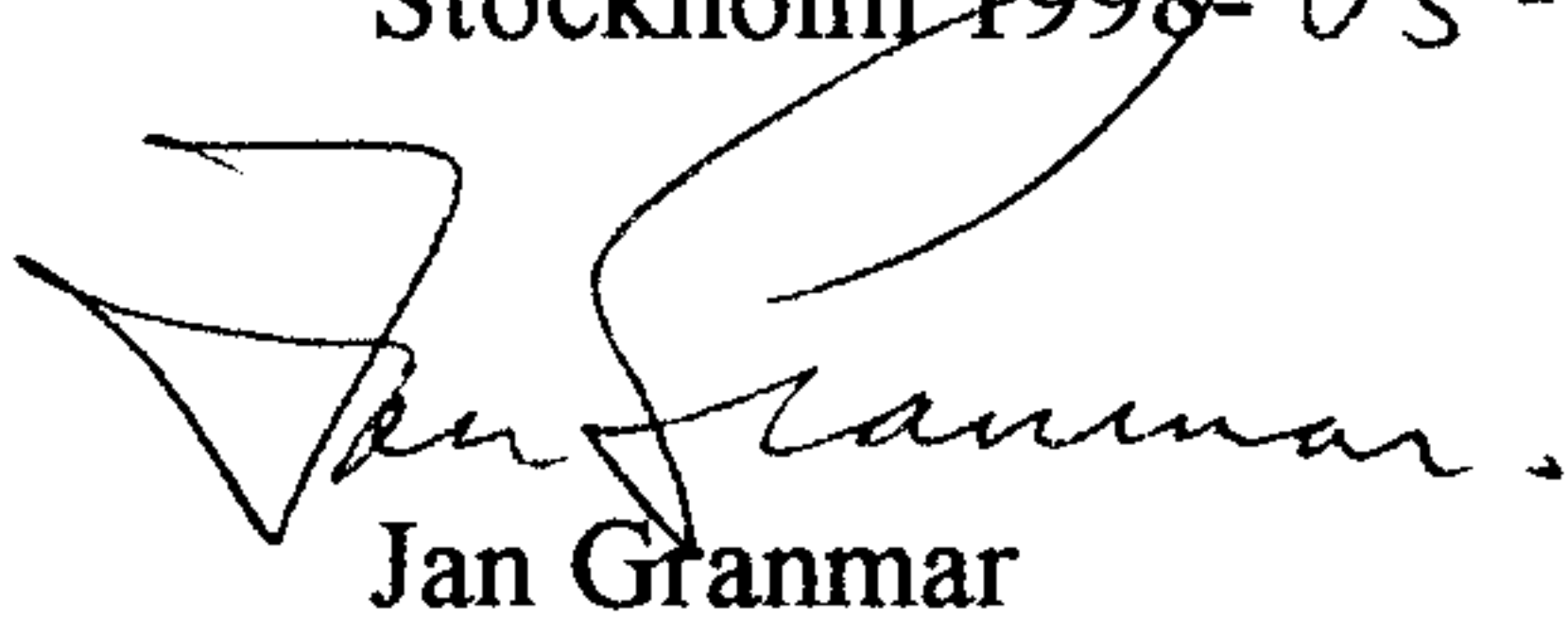
	971231	961231
Inkomstskatt 1997	- 115 421	-
Fastighetsskatt 1997	- 1 070 050	-
Inkomstskatt 1996	- 78 019	- 78 019
Fastighetsskatt 1996	- 157 896	- 157 896
	- 1 421 386	- 235 915

Inkomstskatt brukar normalt bostadsrättsföreningar kunna undvika genom att göra avdrag för kapitalkostnader. Föreningen har endast kunnat göra avdrag för kapitalkostnader efter entreprenadtidens utgång. Den beräknade schablonintäkten om 3% av taxeringsvärdet har beräknats på hela året. Seniorgården AB har belastats med hela (100%) av inkomstskatten 1997.

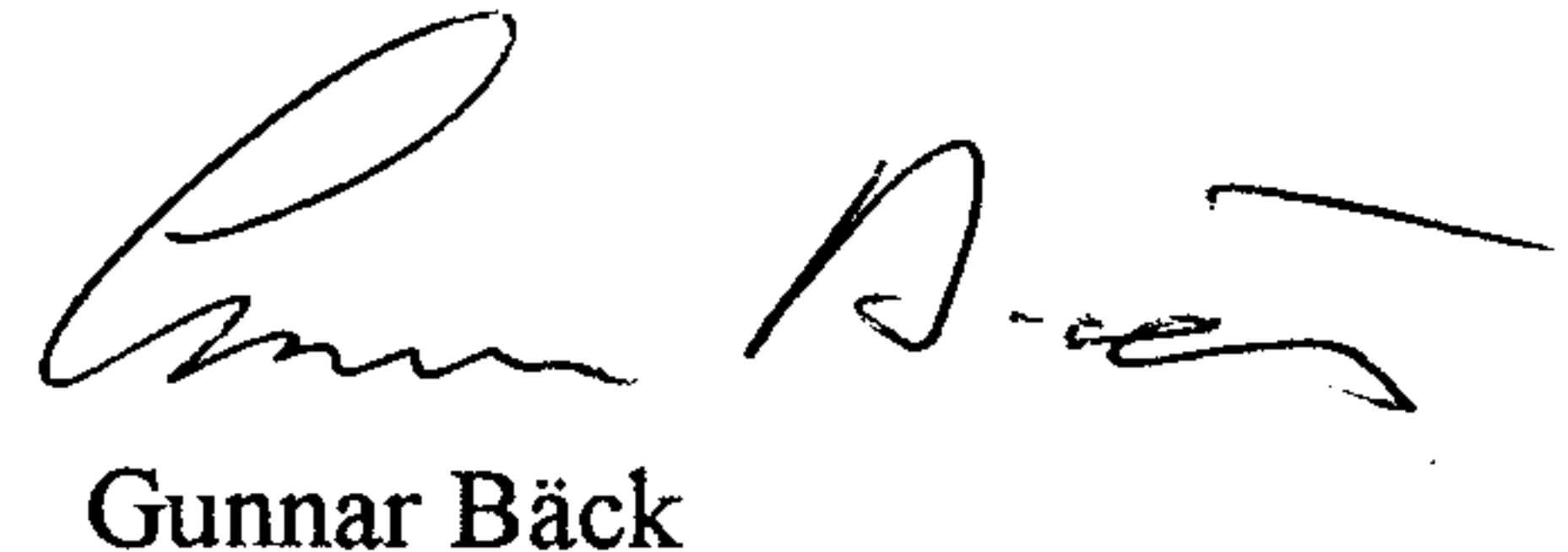
Fastighetsskatt utgår fram tills fastigheten erhåller sk värdeår. I detta fall är fastigheten färdig 1997 och därför torde man erhålla värdeår 1997. Det innebär att skattebefrielse utgår från 1998 tom 2002. Därefter utgår halv (50%) fastighetsskatt under ytterligare fem år. Slutligen utgår full (100%) skatt år elva (år 2008).

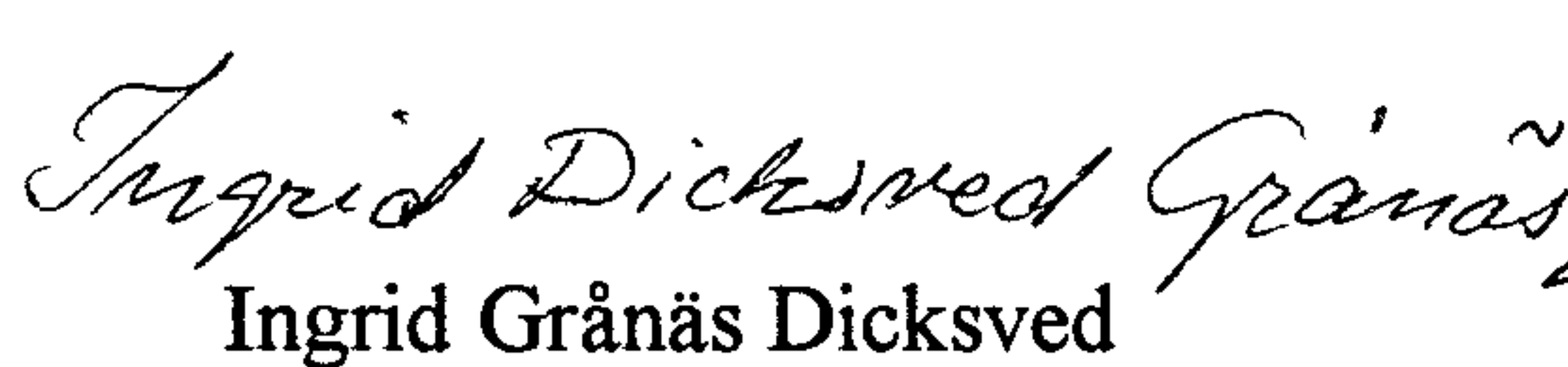
Seniorgården AB har belastats med hälften (50%) av fastighetsskatten 1997.

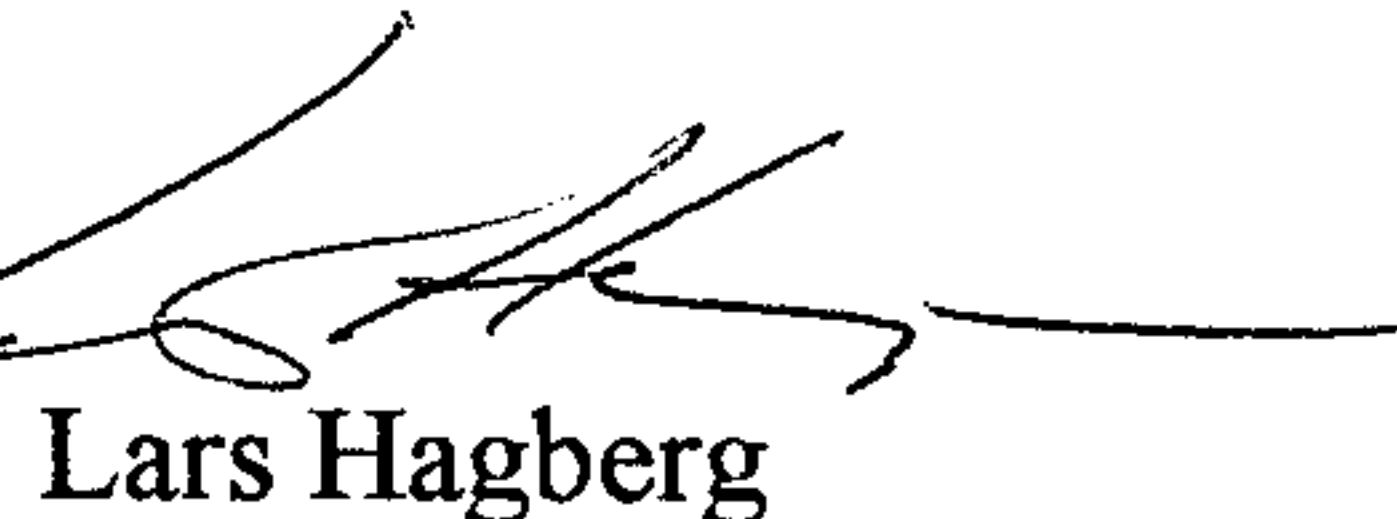
Stockholm 1998-05-26


Jan Granmar


Ingrid Brundell


Gunnar Bäck


Ingrid Grånäs Dicksved


Lars Hagberg

Vår revisionsberättelse har avgivits 1998-05-26

Öhrlings Coopers & Lybrand AB


Börje Larsson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

för

Bostadsrättsföreningen S:t Eriks Strand

Vi har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 1997. Granskningen har utförts enligt god revisionssed.

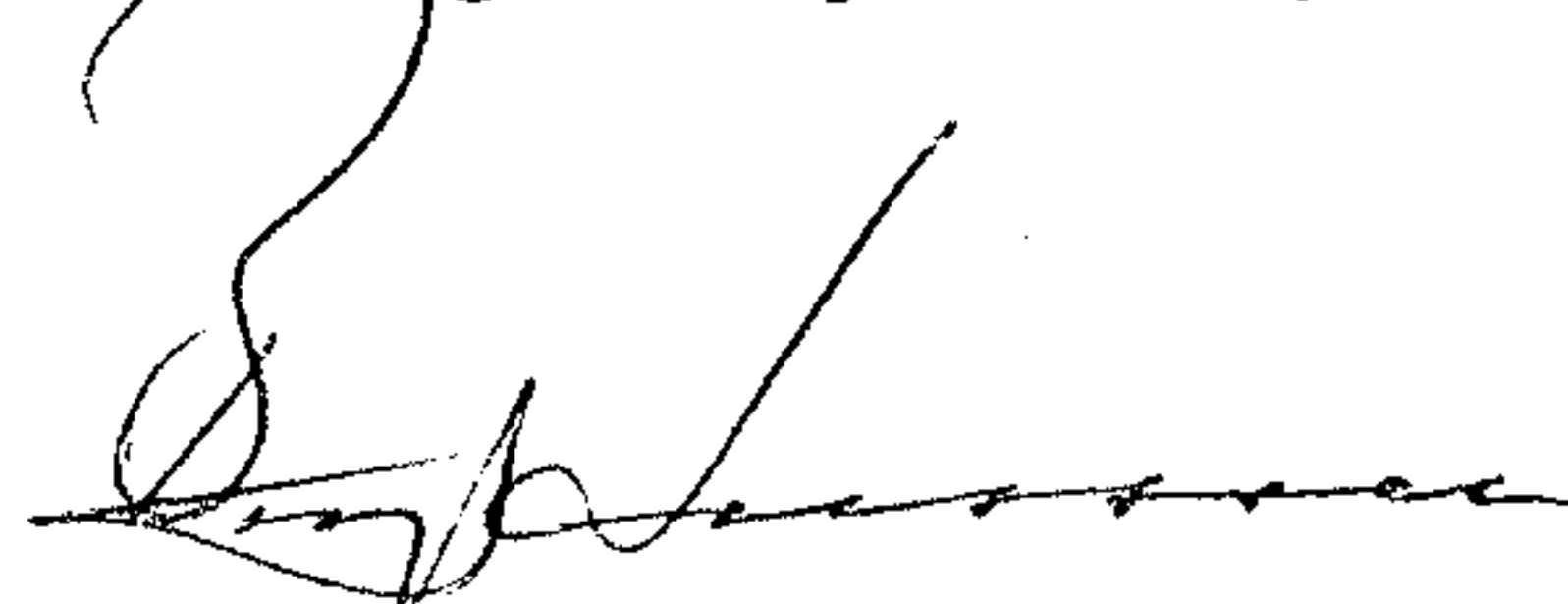
Årsredovisningen har upprättats enligt gällande lag.

Vi tillstyrker

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs,
- att vinsten disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

1998-05-

Öhrlings Coopers & Lybrand AB



Börje Larsson

Aukt revisor