

# **S:T ERIKS STRAND**

**Org nr 769600-7058**

---

## **ÅRSREDOVISNING**

**för räkenskapsåret 2001**

## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för S:t Eriks Strand får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2001.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2001-06-07 bestått av:

Ordinarie	Gunnar Bäck Per Gustafsson Lars Lewander Gunilla Wetterberg-Eriksson Per Rosander	Ordf.
-----------	---	-------

Suppleanter	Cecilia Gustafsson Anders Högberg Sten Larsson
-------------	--

### Revisorer

Ordinarie	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB huvudansvarig Hans Bjelkberg
-----------	--

Suppleant	Christine Rankin-Johansson
-----------	----------------------------

### Valberedning

Per-Ola Sjöswärd  
Hans Silverbratt  
Ingegerd Engström  
Vibeke Svärd

### Portombud

Ingegerd Engström	P O Hallmans gata 3
Per-Ola Sjöswärd	Kungsholms Strand 105
Sten Larsson	P O Hallmans gata 1
Hans Silverbratt	Kungsholms Strand 107

### Trädgårdsgrupp

Vibeke Svärd	
Tusse Lindskog	Sammanställande
Stig-Olof Svärd	

### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Patent- och Registreringsverket 2002-01-16.

Årsmötet beslöt om ändring av stadgarna på sådant sätt att för de bostadsrätter som haft en åldersgräns på 55 år för överlåtelse skulle denna åldersgräns slopas. Tidigare har styrelsen haft att ta ställning till ev. dispens från åldersgräns. Årsmötets beslut innebär att det numera är fritt att för berörda bostadsrättshavare sälja bostadsrätten oavsett köparens ålder. Samma bestämmelse gäller således för alla medlemmar i föreningen.

### Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningen äger och förvaltar ett bostadshus med 70 bostadslägenheter och ett gruppboende med 30 lägenheter, en gemensamhetslokal med bastu samt 27 garageplatser. Gruppboendet utgör en bostadsrätt som förvärvats av Stockholms Stad och verksamheten bedrivs på entreprenad av Riksomsorg AB.

Föreningen omfattar fastigheten Grubbens 1 i Stockholms Stad. Den totala boytan är 8 124 m<sup>2</sup>. I samband med 2001 års allmänna omräkning har taxeringsvärdet höjts från 95.516.000 kr till 118.218.000 kr dvs en ökning med 23,8%. Härav motsvarar markvärdet 30.008.000 kr och byggnadsvärdet 88.210.000 kr.

### Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har styrelsen godkänt 7 st (5) överlåtelser, nämligen:

Lägenhet 153	Säljare Strandberg	Köpare Gottlieb
Lägenhet 251	Säljare Tallroth	Köpare Arnhög
Lägenhet 352	Säljare Mårtensson/Strind	Köpare Wirén
Lägenhet 373	Säljare Näppi/Tegner	Köpare Eckerbom
Lägenhet 425	Säljare Ingelsson	Köpare Gartzell
Lägenhet 452	Säljare Melén	Köpare Stänkelström
Lägenhet 461	Säljare Gartzell	Köpare Engquist

Dessutom har styrelsen beviljat 0 st andrahandsuthyrningar.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsen tillstånd upplåtes i andra hand.

### Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 7 (7) protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har handhåfts av AB Adeförvaltning, Solna. Förvaltningsavtalet som omfattar ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning förlängs ett år i taget om uppsägning ej sker tre månader före avtalstidens utgång.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Stockholms Fastighetsägareförening och samma uppsägningsregler gäller där.

### Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Svenska Brand där ansvarsförsäkring ingår.

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att vinstmedlen:

balanserade vinstmedel	5 936 340
årets vinst	1 400 560
	<b>7 336 900</b>

disponeras så att

till yttre reparationsfond överföres	500 000
i ny räkning balanseras	6 836 900
	<b>7 336 900</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

### Fastighetsskatt, inkomstskatt och förmögenhetsvärde

Fastigheten har åsatts värdeår 1997 vilket innebär att föreningen börjar betala fastighetsskatt 2003. Enligt nu gällande lag är fastigheten beskattad med halv skatt (0,25 %) för perioden 2003-2007. Därefter betalas full fastighetsskatt (f.n.0,5 %).

Den del av taxeringsvärdet som gäller lokaler (garageytan i vårt fall) beskattas med 1 %.

Det kraftigt höjda taxeringsvärdet har hittills kompenserats av sänkt fastighetsskatt och vår bedömning är att föreningen med nuvarande skattesats får betala ca 400 tkr fr.o.m. 2003.

Det förändrade taxeringsvärdet leder också till att föreningen kommer att få betala inkomstskatt fr.o.m. 2004. Inkomsten som beskattas med 28% räknas fram på följande sätt:

Intäkter

3% av taxeringsvärdet

+ Räntebidrag/Kapitalintäkter

Kostnader

- Ränteutgifter

= Inkomst

Av skattemässiga skäl bör föreningen amortera skulden i förnuftig takt då det nuvarande skattesystemet missgynnar de föreningar som amorterar för kraftigt och därmed får minskade ränteutgifter. Vi måste således anpassa amorteringstakten till inkomstskattesystemet.

Det kraftigt höjda taxeringsvärdet har också medfört att bostadsrättshavarna har påförts förmögenhetsvärde. Detta framräknas med följande formel:

Taxvärde 2001 + övriga tillgångar - (kort och långfristiga skulder)=ca 41,5 mkr. Detta belopp multiplicerat med andelstalet ger lägenhetens förmögenhetsvärde. Fastighetens taxeringsvärde för 2002 blir ca 150 mkr vilket innebär att förmögenhetsvärdet ökar med ca 27% jämfört med föregående år.

Reservationer för ändringar i skattelagstiftningen eller andra ändringar som påverkar fastighetsskatten.

### **Verksamhet under året som gått**

I juni hölls föreningens stämma i ögonsjukhusets lokaler. Här beslöts bl a om ändrade stadgar.  
I augusti ordnade föreningen en kräftskiva på innegården med ca 80 deltagare och i december var det dags för den traditionella julglöggen med ca 40 deltagare.

Ventilation i kök och badrum har kontrollerats i ett antal lägenheter där utsuget bedömts som otillräckligt. Den undersökning som Stofast gjort tillsammans med en utomstående expert visade att den fastställda normen uppfylls.  
Metallfilter har installerats i samtliga köksutsug.

### **Verksamhet under kommande år**

Räntebidraget kommer att sättas om i maj och föreningens lån sätts om i slutet av juni. I samband med detta kommer styrelsen att begära in låneofferter av tre kreditinstitut.

### **Årsavgifter**

Årsavgifterna höjdes med 1% fr.o.m. 2001-07 01.

### **Övrigt**

Enligt styrelsebeslut debiteras säljaren vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2001 = 923:--). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2001= 369:--) vid varje pantsättning och lånedel.

Påminnelseavgift uttages med kronor 45 vid sen betalning.

<b>RESULTATRÄKNING</b>	<b>NOT</b>	<b>010101</b>	<b>000101</b>
		<b>-011231</b>	<b>-001231</b>
<b>Föreningens intäkter</b>	1	7 520 503	7 414 196
<b>Föreningens kostnader</b>			
Underhållskostnader	2	- 28 759	- 96 277
Driftskostnader	3	- 1 549 534	- 1 362 546
Förvaltnings- och externa kostnader	4	- 138 206	- 158 050
Personalkostnader	5	- 31 793	- 75 344
Avskrivningar	6	- 882 100	- 713 160
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>4 890 111</b>	<b>5 008 819</b>
Resultat från värdepapper och långfristiga fordringar		3 690	6 498
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	40 390	145 418
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	- 3 533 631	- 3 340 944
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 400 560</b>	<b>1 819 791</b>
<b>Resultatdispositioner</b>			
Avsättning till yttre reparationsfond		0	- 500 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 400 560</b>	<b>1 319 791</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 400 560</b>	<b>1 319 791</b>

Avsättning till yttre reparationsfond kommer att göras enligt **Förslag till vinstdisposition** i Förvaltningsberättelsen med 500 000 kr.

**BALANSRÄKNING**

NOT

011231

001231

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

9

140 166 940

141 049 040

Mark

16 000 000

16 000 000

**156 166 940**

**157 049 040**

**Summa anläggningstillgångar**

**156 166 940**

**157 049 040**

**Omsättningstillgångar**

10

Hyses- och avgiftsfordringar

- 6 374

225

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

11

323 578

350 733

Kortfristiga placeringar

9 937 187

2 856 498

Avräkningskonto AB Adeförvaltning

68 235

244 585

**10 322 626**

**3 452 041**

Kassa och bank

23 821

5 051 809

**Summa omsättningstillgångar**

**10 346 447**

**8 503 850**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**166 513 387**

**165 552 890**

**BALANSRÄKNING**

NOT

011231

001231

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital**

12

Bundet eget kapital

Insatser

33 619 500

33 619 500

Upplåtelseavgifter

39 998 800

39 998 800

**Summa bundet eget kapital**

**73 618 300**

**73 618 300**

Fritt eget kapital

Yttre reparationsfond

900 000

900 000

Balanserat resultat

5 936 340

4 616 549

Årets resultat

1 400 560

1 319 791

**Summa fritt eget kapital**

**8 236 900**

**6 836 340**

**Summa eget kapital**

**81 855 200**

**80 454 640**

**Långfristiga skulder**

Fastighetslån

13

83 709 428

84 100 624

**Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

21 728

89 497

Skatteskulder

26 500

23 160

Övriga skulder

14

391 200

360 984

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15

509 331

523 985

**Summa kortfristiga skulder**

**948 759**

**997 626**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**166 513 387**

**165 552 890**

Ställda panter och ansvarsförbindelser:

Ställda panter

85 382 000

85 382 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga



## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:1554). Tillämpade principer är oförändrade i jämförelse med föregående år med följande undantag. Föreningens fond för yttre underhåll har omklassificerats från Avsättningar till Fritt eget kapital. Såväl överföring till som utnyttjande av fonden redovisas därmed över balansräkningen.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.  
Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter och tillämpade redovisningsprinciper har skett enligt god redovisningssed.

Föreningens anläggningstillgångar består (främst) av byggnad och mark.

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Avskrivning på byggnad görs systematiskt över den beräknade livslängden.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Inventarier skrivs av systematiskt över den beräknade livslängden.

Obligationer och liknande finansiella anläggningstillgångar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

### NOTER

	011231	001231
<b>1 Föreningens intäkter</b>		
Hysesintäkter garage	419 699	397 380
Årsavgifter bostäder	7 085 556	7 002 498
Övriga ersättningar/intäkter	2 898	4 308
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	12 350	10 010
	<b>7 520 503</b>	<b>7 414 196</b>
<b>2 Underhållskostnader</b>		
Löpande reparationer	28 759	37 046
Reparationer och underhåll enl underh.pl	0	59 231
	<b>28 759</b>	<b>96 277</b>
<b>3 Driftskostnader</b>		
Fast.skötsel/städning entreprenad	406 298	353 212
Fastighetsel	154 529	147 423
Uppvärmning	620 120	512 829
Vatten	148 007	121 170
Sophämtning	100 609	92 904
Fastighetsförsäkringar	34 636	34 257
Självrisk/rep. försäkringsskador	0	- 20 813
Kabel-TV	51 780	51 060
Fastighetsskatt	26 500	23 160
Övriga driftskostnader	7 055	47 345
	<b>1 549 534</b>	<b>1 362 547</b>

#### 4 Förvaltnings- och externa kostnader

Adm., kontor, övrigt	46 611	51 561
Revisionsarvode	23 000	35 000
Förvaltningsarvode	63 800	66 690
Övriga externa tjänster	4 794	4 798
	<b>138 205</b>	<b>158 049</b>

#### 5 Personalkostnader

Styrelsearvode	25 000	59 000
Sociala avgifter	6 793	16 344
	<b>31 793</b>	<b>75 344</b>

#### 6 Avskrivningar

Byggnad	882 100	713 160
---------	---------	---------

Avskrivning på fastighetens bokförda värde har skett med 1% av taxvärde för byggnaden.

#### 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	40 335	145 418
Överskatteränta ej skattepliktig	55	0
	<b>40 390</b>	<b>145 418</b>

#### 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader	5 523 895	5 546 104
Avgår räntebidrag ./.	- 1 990 264	- 2 205 187
Finansiella kostnader ej avdragsgilla	0	27
	<b>3 533 631</b>	<b>3 340 944</b>

#### 9 Byggnader

##### Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	143 163 800	143 163 800
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>143 163 800</b>	<b>143 163 800</b>

##### Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	- 2 114 760	- 1 401 600
Årets avskrivningar enligt plan	- 882 100	- 713 160
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>- 2 996 860</b>	<b>- 2 114 760</b>

<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>140 166 940</b>	<b>141 049 040</b>
-------------------------------	--------------------	--------------------

Taxeringsvärden byggnader	88 210 000	71 316 000
Taxeringsvärden mark	30 008 000	24 200 000
	<b>118 218 000</b>	<b>95 516 000</b>

**10 Kortfristiga placeringar**

SEB Aktiesparfond	206 336
SEB Lux Short Bond Fund	9 730 851
	<b>9 937 187</b>

**Anskaffningsvärde**

**11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda försäkringspremie	31 745	30 729
Upplupna inkomsträntor	0	521
Upplupna räntebidrag	260 252	289 506
Förutbetald kabel-tv	13 061	12 829
Förutbetalda vattenavgifter	3 572	2 980
Övriga interimfordringar	14 948	14 168
	<b>323 578</b>	<b>350 733</b>

**12 Förändring eget kapital**

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgift	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	33 619 500	39 998 800	900 000	4 616 549	1 319 791
Disposition av före- gående års resultat				1 319 791	- 1 319 791
Årets resultat					1 400 560
Belopp vid årets utgång	<b>33 619 500</b>	<b>39 998 800</b>	<b>900 000</b>	<b>5 936 340</b>	<b>1 400 560</b>

**13 Fastighetslån**

SE-Banken	6,55%	2002-06-28	84 100 628
		Kortfristig del av lån	391 200
			<b>83 709 428</b>

**14 Övriga skulder**

Kortfristig del av fastighetslån	391 200	360 984
----------------------------------	---------	---------

**15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

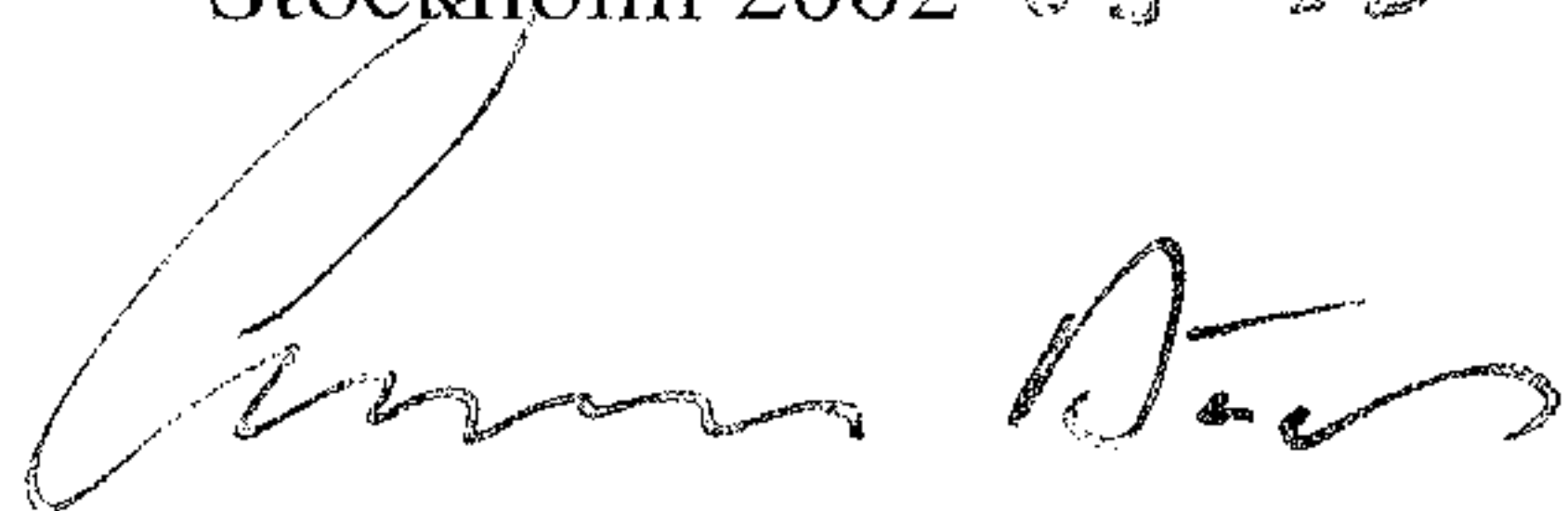
Upplupna löner och arvoden	18 020	25 000
Upplupna sociala avgifter	5 013	6 980
Förutbetalda hyror och avgifter	318 673	350 330

S:t Eriks Strand  
769600-7058

11(11)

Upplupna avtalskostnader	0	15 108
Beräknat arvode för revision	23 000	22 500
Upplupen uppvärmning	68 894	71 574
Upplupna elavgifter	34 109	6 367
Upplupen renhållning	6 281	24 040
Upplupna reparationer/underhåll	3 369	0
Upplupna övriga kostnader	31 972	2 086
	<b>509 331</b>	<b>523 985</b>

Stockholm 2002-03-22



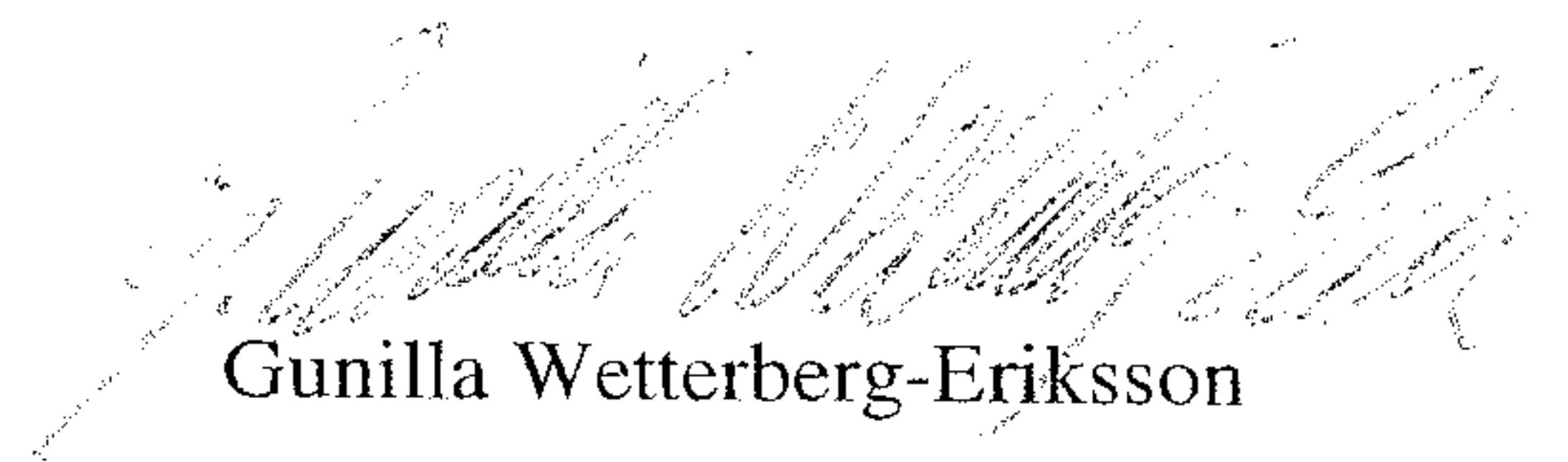
Gunnar Bäck



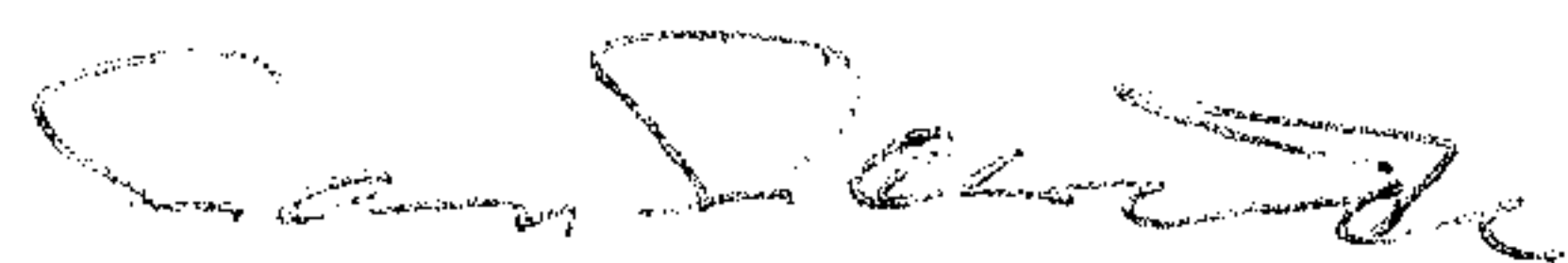
Per Rosander



Per Gustafsson



Gunilla Wetterberg-Eriksson



Lars Lewander

### REVISORSPÅTECKNING

Min revisionsberättelse har avgivits

5 april 2002



Hans Bjelkberg  
Auktoriserad revisor