

BRF S:T ERIKS STRAND

Org nr 769600-7058

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2002

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf S:t Eriks Strand får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2002.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen S:t Eriks Strand får härmed avge förvaltningsberättelse och årsredovisning för räkenskapsåret 2002.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2002-05-21 bestått av:

Ordinarie	Gunnar Bäck, ordf. Lars Gartzell Lars Lewander Per Rosander, kassör Gunilla Wetterberg-Eriksson
Supplenter	Anders Högberg Sten Larsson Malin Ottemark
Revisorer	
Ordinarie	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB huvudansvarig Hans Bjelkberg
Suppleanter	Christine Rankin-Johansson
Valberedning	Per-Ola Sjöswärd Hans Silverbratt Ingegerd Engström Vibeke Svärd
Portombud	Sten Larsson, PO Hallmans gata 1 Ingegerd Engström, PO Hallmans gata 3 Eric Gottlieb, Kungsholm Strand 105 Hans Silverbratt, Kungsholms Strand 107
Trädgårdsgrupp	Tusse Lindskog Vibeke Svärd Stig-Olof Svärd

Föreningens stadgar

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

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 m². I samband med 2002 års allmänna omräkning har taxeringsvärdet höjts från 118.218.000 kr till 150.596.000 kr dvs en höjning med 27%. Härav motsvarar markvärdet 38.236.000 kr och byggnadsvärdet 112.360.000 kr.

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har styrelsen godkänt 5 (7) överlåtelse nämligen:

Lägenhet 111 Säljare Sjöswärd, Köpare Rymark

Lägenhet 412 Säljare Andersson, Köpare Gyllenberg

Lägenhet 413 Säljare Rönnquist Marknadssynergi AB, Köpare Rönnquist

Lägenhet 444 Säljare Boman, Köpare Juhasz

Lägenhet 483 Säljare Kviborg, Köpare Pärson

Dessutom har styrelsen beviljat 1 (0) andrahandsuthyrning

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltning har handhåfts av Ecuro Ekonomiförvaltning AB (fd Adeförvaltning AB). 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 med motsvarande uppsägningsregler.

Styrelsen har under året haft 8 (7) protokollförda sammanträden.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm. Ansvarsförsäkring ingår i försäkringen.

Verksamhetsåret 2002

Det gångna året har inneburit en hel del saker för att förbättra föreningen och föreningens fastighet med avsikten att medföra ett mervärde för de enskilda medlemmarna. Styrelsen har sålunda under det gångna året bl.a. medverkat till

att årsavgiften kunnat sänkas med 3% fr.o.m 1 juli genom att föreningen fått en gynnsam lånebild i samband med omläggning av lånen

att en elektrisk gräsklippare inköpts för att vi själva ska kunna sköta gräsklippning och därmed reducera föreningens kostnader

att undersöka olika alternativ för ommålning av fastighetens fönsterbågar och beslutat att påbörja sådan ommålning under 2003

att varje lägenhet erhållit brandvarnare och att uppföljning gjorts huruvida brandvarnarna installerats

att en gårdsfest arrangerats den 16 augusti och en sammankomst med julglögg den 8 december.

Samtidigt kan vi konstatera att vi haft påtagliga besvär med ordningen i grovsoprummet där vi trots upprepade påpekanden fortfarande inte lyckades nå en godtagbar nivå. Här måste vi alla under kommande år hjälpas åt en med att förbättra situationen.

Trädgårdsgruppen har under året lagt ned mycket arbete och möda att få innergården i ett fint skick. Detta är mycket värdefullt kanske särskilt för äldreboendet som i stor utsträckning använder sig av möjligheten att njuta av den.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att vinstmedlen:

balanserade vinstmedel	6 836 900
årets vinst	1 045 823
	7 882 723

disponeras så att

yttre reparationsfond överföres	500 000
i ny räkning balanseras	7 382 723
	7 882 723

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

Ekonomi

Det fortsatt kraftigt höjda taxeringsvärdet drabbar föreningen och dess medlemmar på följande sätt:

- * Fastighetsskatten ökar även om procentsatsen har sänkts
- * Föreningen får börja betala inkomsskatt fr.o.m 2004 då vi påförs en schablonintäkt på 3% av taxeringsvärdet
- * Medlemmarna får ett högre förmögenhetsvärde på respektive lägenhet

Av föreningens ekonomiska långtidsprognos för åren 2003-2007 framgår att skatteutgifterna kommer att passera miljonstrecket år 2005 eller 2006 vid oförändrat taxeringsvärde. Det hjälper således inte att extraamortera lånen då detta medför en ökad beskattningsbar inkomst för föreningen och därmed en ökad skattebörd.

Trots detta är styrelsens ambition den att försöka behålla månadsavgifterna på sådan nivå att vi även fortsättningsvis kan ha en stark ekonomi och samtidigt kan balansera den skattesituation vi löpande drabbas av. Vår förhoppning är givetvis den att vi på sikt får en förändrad skattelagstiftning.

Fastigheten har åsatts värdeår 1997.

Enligt nu gällande lag är fastigheten befriad från fastighetsskatt på bostadsdelen under perioden 1998 - 2002 därefter är det halv skatt (0,5%) t.o.m 2007. Från och med 2008 är det full skatt (1 %). Reservationer för ändringar i skattelagstiftningen eller andra ändringar som påverkar skattesituationen.

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

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras säljaren vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet = 948:- . Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet = 379:- vid varje pantsättning och lånedel.

Påminnelseavgift uttages med 45 :- .

RESULTATRÄKNING	NOT	020101	010101
		-021231	-011231
Föreningens intäkter	1	7 445 710	7 520 503
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	- 63 947	- 28 759
Driftskostnader	3	- 1 814 577	- 1 549 534
Förvaltnings- och externa kostnader	4	- 141 169	- 138 206
Personalkostnader	5	- 33 128	- 31 793
Avskrivningar	6	- 1 123 600	- 882 100
Resultat före finansiella poster		4 269 289	4 890 111
Resultat från värdepapper och långfristiga fordringar		3 590	3 690
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	145 695	40 390
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	- 3 372 751	- 3 533 631
Resultat efter finansiella poster		1 045 823	1 400 560
Årets resultat		1 045 823	1 400 560

BALANSRÄKNING

NOT

021231

011231

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	9	139 043 340	140 166 940
Mark		16 000 000	16 000 000
		155 043 340	156 166 940

Summa anläggningstillgångar 155 043 340 156 166 940

Omsättningstillgångar

Hyses- och avgiftsfordringar		65	- 6 374
Övriga fordringar		20	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	264 859	323 578
Kortfristiga placeringar	11	8 525 715	9 937 187
Avräkningskonto Eucro Ekonomiförvaltning		1 871 754	68 235
		10 662 413	10 322 626
Kassa och bank		1 139 810	23 821
Summa omsättningstillgångar		11 802 223	10 346 447

SUMMA TILLGÅNGAR 166 845 563 166 513 387

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		1 400 000	900 000
Balanserat resultat		6 836 900	5 936 340
Årets resultat		1 045 823	1 400 560
Summa fritt eget kapital		9 282 723	8 236 900

Summa eget kapital 82 901 023 81 855 200

Långfristiga skulder

Fastighetslån	13	82 454 350	83 709 428
---------------	----	------------	------------

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		51 932	21 728
Skatteskulder		33 400	26 500
Övriga skulder	14	837 100	391 200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	567 758	509 331
Summa kortfristiga skulder		1 490 190	948 759

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER 166 845 563 166 513 387

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.

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 med 1 % av taxeringsvärdet.

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

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

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

NOTER

	021231	011231
1 Föreningens intäkter		
Hysesintäkter garage	481 134	419 699
Årsavgifter bostäder	6 952 686	7 085 556
Övriga ersättningar/intäkter	1 884	2 898
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	10 006	12 350
	7 445 710	7 520 503
2 Underhållskostnader		
Löpande reparationer	63 947	28 759
3 Driftskostnader		
Fast.skötsel/städning entreprenad	546 022	406 298
Fastighetsel	183 727	154 529
Uppvärmning	681 023	620 120
Vatten	161 540	148 007
Sophämtning	108 794	100 609
Fastighetsförsäkringar	36 109	34 636
Kabel-TV	52 956	51 780
Fastighetsskatt	33 400	26 500
Övriga driftskostnader	11 006	7 055
	1 814 577	1 549 534

4 Förvaltnings- och externa kostnader

Adm., kontor, övrigt	48 977	46 611
Revisionsarvode	23 000	23 000
Förvaltningsarvode	66 184	63 800
Övriga externa tjänster	3 007	4 794
	141 168	138 205

5 Personalkostnader

Styrelsearvode	25 000	25 000
Sociala avgifter	8 128	6 793
	33 128	31 793

6 Avskrivningar

Byggnad	1 123 600	882 100
---------	-----------	---------

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

7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	145 675	40 335
Överskatteränta ej skattepliktig	20	55
	145 695	40 390

8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader	5 020 766	5 523 895
Avgår räntebidrag ./.	- 1 648 015	- 1 990 264
	3 372 751	3 533 631

9 Byggnader och mark

Akkumulerade anskaffningsvärden byggnad

Ingående anskaffningsvärde	143 163 800	143 163 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (netto)	143 163 800	143 163 800

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	- 2 996 860	- 2 114 760
Årets avskrivningar enligt plan	- 1 123 600	- 882 100
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 4 120 460	- 2 996 860

Utgående bokfört värde	139 043 340	140 166 940
-------------------------------	--------------------	--------------------

Taxeringsvärden byggnader	112 360 000	88 210 000
Taxeringsvärden mark	38 236 000	30 008 000
	150 596 000	118 218 000

10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremie	33 567	31 745
Upplupna räntebidrag	198 504	260 252
Förutbetald kabel-tv	13 417	13 061
Förutbetalda vattenavgifter	3 376	3 572
Övriga interimfordringar	15 995	14 948
	264 859	323 578

11 Kortfristiga placeringar

	Bokfört värde
SEB Aktiefond	209 926
SEB Lux Short Bond Found - sek	8 315 789
	8 525 715

12 Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Övrigt bundet eget kapital	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	33 619 500	39 998 800	900 000	5 936 340	1 400 560
Ökning av insatskapital					- 1 400 560
Uttag yttre reparationsfond				1 400 560	
avsättning till yttre reparationsfond			500 000	- 500 000	
Årets resultat					1 045 823
Belopp vid årets utgång	33 619 500	39 998 800	1 400 000	6 836 900	1 045 823

13 Fastighetslån

	Skuld	Ränta	Ändring
Stadshypotek 02102485619471	16 658 290	5,58%	2002-06-30
Stadshypotek 02102485619472	16 658 290	5,74%	2005-06-30
Stadshypotek 02102485619473	16 658 290	5,85%	2006-06-30
Stadshypotek 02102485619474	16 659 290	5,32%	2003-06-30
Stadshypotek 02102485619475	16 659 290	4,20%	rörlig
Summa	83 291 450		
Avgår kortfristig del av långfr lån	-837 100		
Totalt	82 454 350		

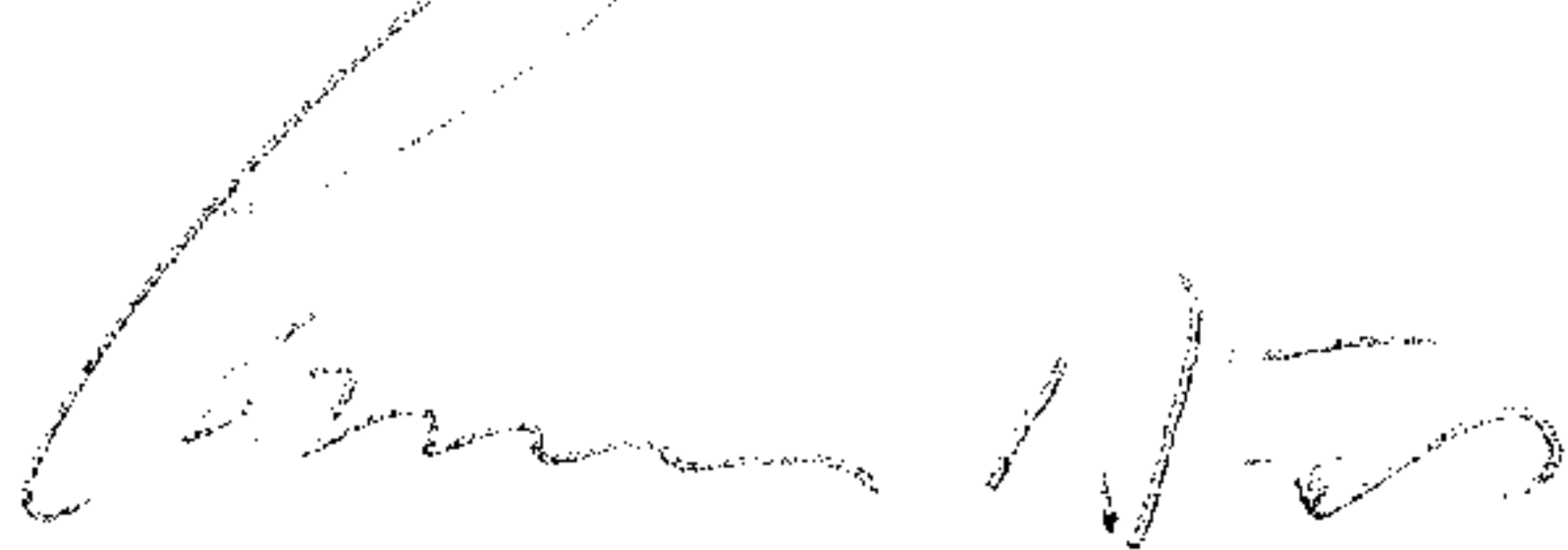
14 Övriga skulder

Kortfristig del av fastighetslån	837 100	391 200
----------------------------------	---------	---------

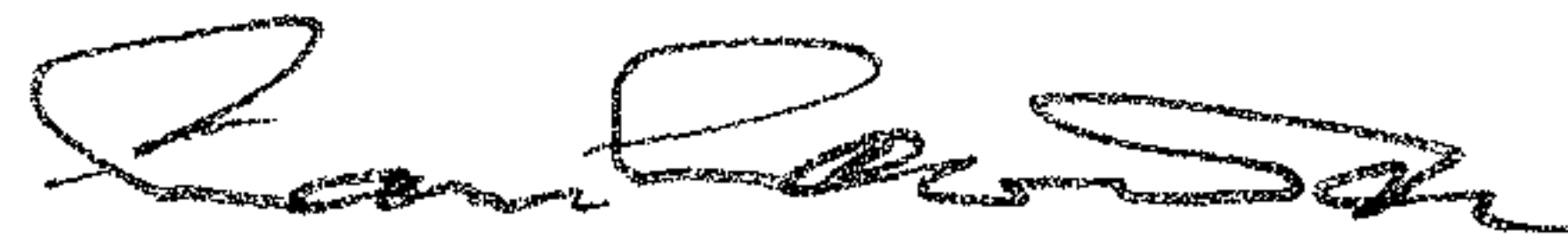
15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	25 000	18 020
Upplupna sociala avgifter	8 205	5 013
Förutbetalda hyror och avgifter	372 614	318 673
Beräknat arvode för revision	21 000	23 000
Upplupen uppvärmning	92 331	68 894
Upplupna elavgifter	26 563	34 109
Upplupen renhållning	938	6 281
Upplupna reparationer/underhåll	20 523	3 369
Upplupna övriga kostnader	584	31 972
	567 758	509 331

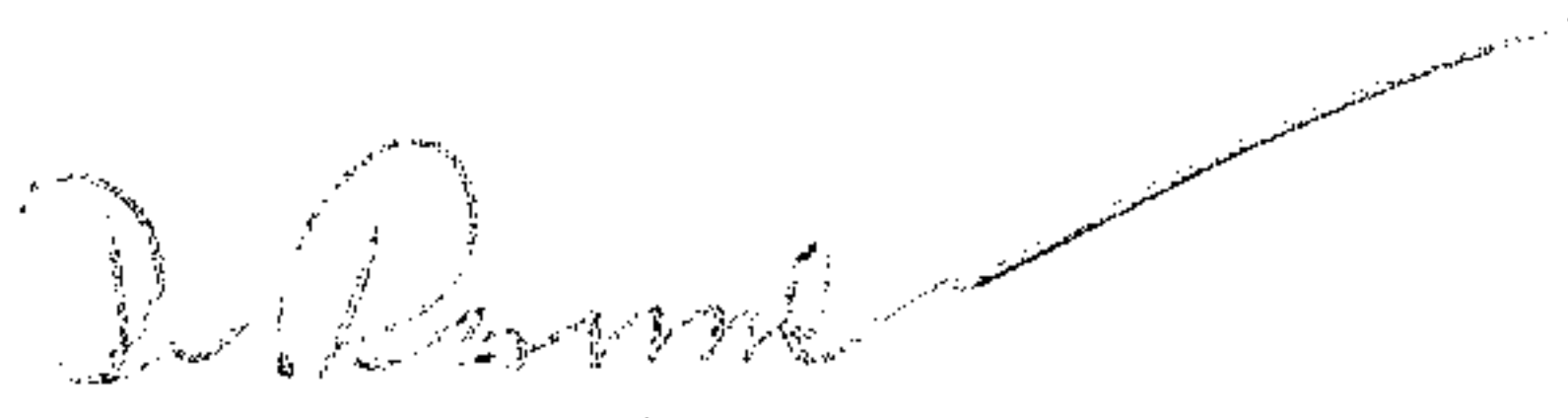
Stockholm den 28/4 - 2003



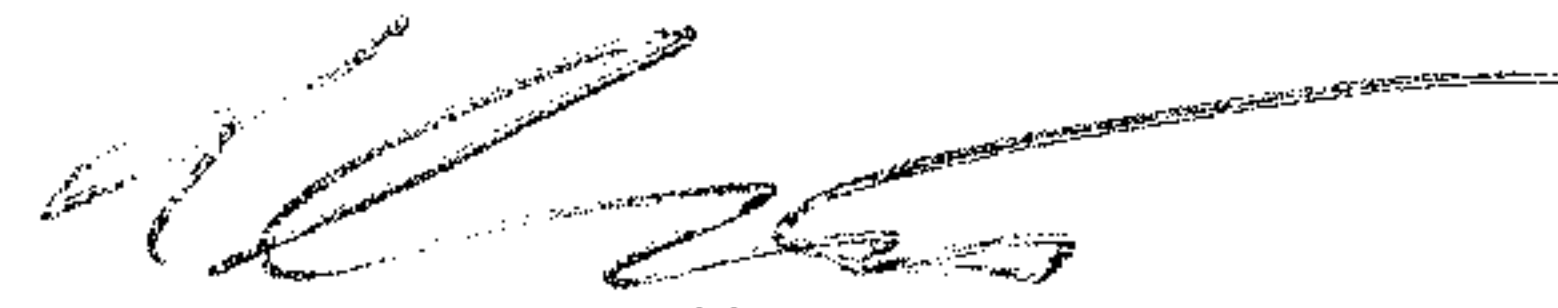
Gunnar Bäck



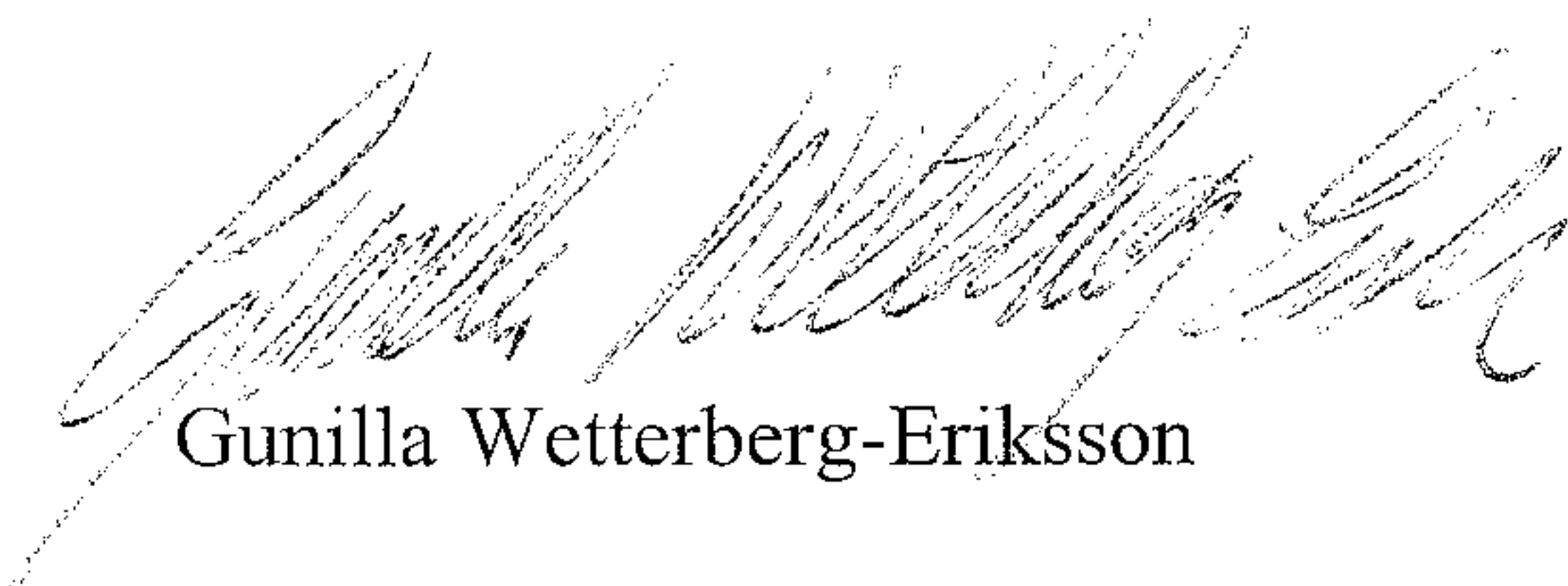
Lars Lewander



Per Rosander



Lars Gartzell

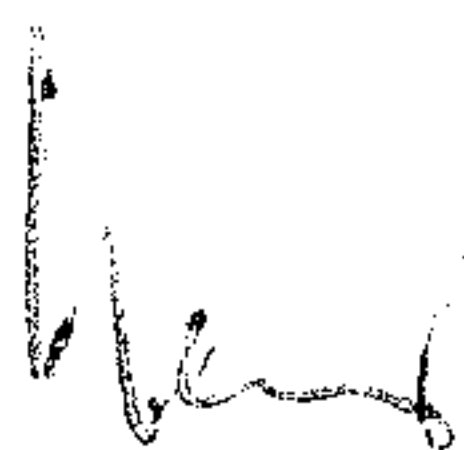


Gunilla Wetterberg-Eriksson

REVISORSPÅTECKNING

Min revisionsberättelse har avgivits

7 maj 2003



Hans Bjelkberg
Auktoriserad revisor