

Brf S:t Eriks Strand

769600-7058

Årsredovisning

För räkenskapsåret

2003

Årsredovisning

Styrelsen för Brf S:t Eriks Strand får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2003.

Förvaltningsberättelse

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2003-05-19 bestått av:

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

Suppleanter	Anders Högberg
	Sten Larsson
	Malin Ottemark

Revisorer

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

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

Valberedning

Hans Silverbratt, Kh 107	Sammanställande
Ingegerd Engström, PO 3	
Kerstin Ygge, Kh 105	
Vibeke Svärd, PO 3	

Portombud

Sten Larsson, PO Hallmans gata 1
Ingegerd Engström, PO Hallmans gata 3
Eric Gottlieb, Kungsholm Strand 105
Hans Silverbratt, Kungsholm Strand 107

Trädgårdsgrupp

Samuel Rundle

Föreningens stadgar

Föreningens 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 2003 års allmänna omräkning har taxeringsvärdet höjts från 150 596 000 kr till 161 914 000 dvs en höjning med 7,5%. Härav motsvarar markvärdet 41 140 000 kr och byggnadsvärdet 120 774 000 kr.

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har styrelsen godkänt 6 (5) överlåtelser nämligen:

Lägenhet 112 som sålts av Gunnar Eliasson till Margaretha Söderström

Lägenhet 424 (hälften av) som genom gåva från Marianne Björkman övergått till Ingvar Björkman.

Lägenhet 272 som till följd av dödsfall övergått från Dorotea Grönvall till Love Grönvall.

Lägenhet 382 som sålts av Lars Boström till Svante Thunberg och Malena Ernman

Lägenhet 413 som sålts av Stefan Rönnquist till Ranveig och Lars Jacobsson

Lägenhet 171 som sålts av Naima och Gunnar Windelhed till Patric Naeslund.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 9 (8) protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har handhåfts av Ecuro Ekonomiförvaltning 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

Försäkring

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

Ekonomi

Månadsavgifterna har varit oförändrade under 2003. Den 30/6 omsattes en del av föreningens lån på 16.574.500:-. Härvid kunde räntan sänkas från 5,32% till 4,37% trots att bindningstiden ökade från ett till fem år. Riksbankens räntesänkningar har dessutom varit gynnsamma för föreningen då ett lika stort belopp som ovan ligger med rörligt ränta. Snitträntan var vid årsskiftet 4,95% jämfört med 5,34% föregående år.

Föreningen får fr.o.m 2003 betala både fastighets- och inkomsskatt. Fastighetsskatten uppgår till taxeringsvärdet x 0,25% vilket blir 431 tkr. Inkomstskatten räknas fram som följer:

Tax.värde x 3% + ränteintäkter + räntebidrag - räntekostnader. Här belastas inte föreningen fullt ut för 2003 då vi sedan tidigare har ett ackumulerat underskott. Ändå uppgår skatten till 405 tkr dvs vi betalar totalt 836 tkr i skatter. För 2004 kommer totala skattekostnader att passera dryga miljonen med oförändrat taxeringsvärde.

Det är styrelsens ambition att så långt som möjligt hålla oförändrade månadsavgifter men då krävs på sikt oförändrat taxeringsvärde samt förändrad skattelagstiftning.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	7 382 723
årets förlust	- 302 674
	7 080 049
disponeras så att	
till yttre reparationsfond överföres	500 000
nyttjande av yttre reparationsfond	- 852 585
i ny räkning överföres	7 432 634
	7 080 049

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

Verksamhet under året som gått

Det gångna året har inneburit en hel del åtgärder 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 lämnats oförändrad genom att föreningen fått gynnsamma lån i samband med omläggningen av dessa

att ommålning av fastighetens fönsterbågar skett under våren och sommaren

att undersöka olika alternativ för en ny bredbandslösning då Telia sagt upp avtalet per november 2003 och i samband därmed beslutat höja månadsavgiften. Styrelsen har tagit in anbud från flera operatörer och undersökt möjligheterna att gå samman med grannfastigheten för att få ett större antal användare och därmed få ner månadsavgiften för varje enskild medlem. En enkät som styrelsen gjorde visade att utav 65 erhållna svar har 61 st. svarat ja

och 4 svarat nej till ny bredbandslösning till fastigheten

att en gårdsfest arrangerats den 14 augusti med ca 60 närvarande och en sammankomst med julglögg den 7 december med ca 35 närvarande.

Trädgårdsgruppen har under året lagt ned mycket arbete och möda att få innergården i ett fint skick. Den tidigare trädgårdsgruppen valde att avgå i samband med årsstämman. De avtackades med blommor och vin. Samuel Rundle har tagit över skötseln för gården under sommaren och hösten 2003.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2003 = 965:--). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2003=386:--) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med kronor 50 vid sen betalning.

Resultaträkning	Not	2003-01-01 -2003-12-31	2002-01-01 -2002-12-31
Föreningens intäkter	1	7 335 195	7 445 710
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-875 046	-63 947
Driftkostnader	3	-2 172 052	-1 814 577
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-168 551	-141 169
Personalkostnader	5	-45 129	-33 128
Avskrivningar	6	-1 207 740	-1 123 600
Resultat före finansiella poster		2 866 677	4 269 289
Resultat från värdepapper och långfristiga fordringar		1 643	3 590
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	80 317	145 695
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-2 845 977	-3 372 751
Resultat efter finansiella poster		102 660	1 045 823
Statlig skatt		-405 334	0
Årets resultat		-302 674	1 045 823

Balansräkning

	Not	2003-12-31	2002-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	9	137 835 600	139 043 340
Mark		16 000 000	16 000 000
		153 835 600	155 043 340
Summa anläggningstillgångar		153 835 600	155 043 340
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		285	65
Kundfordringar		965	0
Övriga fordringar	10	22	20
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	270 322	264 859
Kortfristiga placeringar	12	8 527 359	8 525 715
Avräkningskonto Ecurol Ekonomiförvaltning		1 247 622	1 871 754
		10 046 575	10 662 413
Kassa och bank		2 611 195	1 139 810
Summa omsättningstillgångar		12 657 770	11 802 223
Summa tillgångar		166 493 370	166 845 563
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	13		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		33 619 500	33 619 500
Upplåtelseavgifter		39 998 800	39 998 800
Summa bundet eget kapital		73 618 300	73 618 300
<u>Fritt eget kapital</u>			
Yttre reparationsfond		1 900 000	1 400 000
Balanserat resultat		7 382 723	6 836 900
Årets resultat		-302 674	1 045 823
Summa fritt eget kapital		8 980 049	9 282 723
Summa eget kapital		82 598 349	82 901 023
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14	81 618 008	82 454 350

Balansräkning

	Not	2003-12-31	2002-12-31
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		15 648	51 932
Skatteskulder		836 174	33 400
Övriga skulder	15	837 100	837 100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	588 091	567 758
Summa kortfristiga skulder		2 277 013	1 490 190
Summa eget kapital och skulder		166 493 370	166 845 563
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		85 382 000	85 382 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys	Not	2003-01-01 -2003-12-31	2002-01-01 -2002-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		102 660	1 045 824
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m	17	802 406	1 123 600
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		905 066	2 169 424
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-6 650	52 260
Förändring av kortfristiga skulder		786 822	95 530
Förändring kortfristiga placeringar		-1 643	1 411 472
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 683 595	3 728 686
Finansieringsverksamheten			
Långfristiga skulder	18	-836 342	-809 178
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-836 342	-809 178
Årets kassaflöde		847 253	2 919 508
Likvida medel vid årets början	19		
Likvida medel vid årets början		3 011 564	92 056
Likvida medel vid årets slut	19	3 858 817	3 011 564

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. Inventarier skrivs av systematiskt över den beräknade livslängden.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

	2003-12-31	2002-12-31
1 Föreningens intäkter		
Hysesintäkter garage	473 880	481 134
Hysesbortfall ./.	-3 636	0
Årsavgifter bostäder	6 846 804	6 952 686
Övriga ersättningar/intäkter	2 756	1 884
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	15 391	10 006
	7 335 195	7 445 710
2 Underhållskostnader		
Löpande reparationer	22 461	63 947
Reparationer och underhåll enl underh.pl	852 585	0
	875 046	63 947
3 Driftskostnader		
Fast.skötsel/städning entreprenad	448 066	546 022
Fastighetsel	196 806	183 727
Uppvärmning	723 321	681 023
Vatten	134 580	161 540
Sophämtning	132 615	108 794
Fastighetsförsäkringar	42 886	36 109
Kabel-TV	54 458	52 956
Fastighetsskatt	430 840	33 400
Övriga driftskostnader	8 480	11 006
	2 172 052	1 814 577
4 Förvaltnings- och externa kostnader		
Adm., kontor, övrigt	58 110	48 977
Revisionsarvode	35 500	23 000
Förvaltningsarvode	67 976	66 184
Övriga externa tjänster	6 965	3 007
	168 551	141 168

5 Personalkostnader

Styrelsearvode	35 000	25 000
Sociala avgifter	10 129	8 128
	45 129	33 128

6 Avskrivningar

Byggnad	1 207 740	1 123 600
---------	-----------	-----------

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

7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	80 315	145 675
Överskatteränta ej skattepliktig	2	20
	80 317	145 695

8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader	4 245 619	5 020 766
Avgår räntebidrag ./.	-1 399 642	-1 648 015
	2 845 977	3 372 751

9 Byggnader

Akkumulerade anskaffningsvärden

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	-4 120 460	-2 996 860
Årets avskrivningar enligt plan	-1 207 740	-1 123 600
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 328 200	-4 120 460

Utgående bokfört värde

137 835 600 **139 043 340**

Taxeringsvärden byggnader

120 774 000 112 360 000

Taxeringsvärden mark

41 140 000 38 236 000

161 914 000 **150 596 000**

10 Övriga fordringar

Skattefordran	22	20
---------------	----	----

11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremie	46 595	33 567
Upplupna räntebidrag	185 932	198 504
Förutbetald kabel-tv	13 812	13 417
Förutbetalda vattenavgifter	5 839	3 376
Övriga interimfordringar	18 144	15 995
	270 322	264 859

12 Kortfristiga placeringar

Namn	Anskaffn.- värde
SEB Aktiefond	211 569
SEB Lux Short Bond Found	8 315 789
	8 527 358

Marknadsvärde per 03-12-31

SEB Aktiefond, 104 011,40 kr. SEB Lux Short Bond Found, 9 347 433,01 kr.

Totalt: 9 451 444 ,41 kr

13 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	1 400 000	6 836 900	1 045 823
Disposition av föregående års resultat			500 000	545 823	-1 045 823
Årets resultat					-302 674
Belopp vid årets utgång	33 619 500	39 998 800	1 900 000	7 382 723	-302 674

14 Fastighetslån

Långivare - räntesats - ränteändring

Stadshypotek - 5,58% - 2004-06-30	16 490 870
Stadshypotek - 5,74% - 2005-06-30	16 490 870
Stadshypotek - 5,85% - 2006-06-30	16 490 870
Stadshypotek - 4,37% - 2008-06-30	16 491 628
Stadshypotek - 3,20% - rörlig	16 490 870
Kort del/långf skuld	-837 100
	81 618 008

15 Övriga skulder

Kortfristig del av fastighetslån	837 100	837 100
----------------------------------	---------	---------

16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	35 000	25 000
Upplupna sociala avgifter	11 487	8 205
Förutbetalda hyror och avgifter	366 199	372 614
Beräknat arvode för revision	27 500	21 000
Upplupen uppvärmning	84 604	92 331
Upplupna elavgifter	40 928	26 563
Upplupen renhållning	8 594	938
Upplupna reparationer/underhåll	12 232	20 523
Upplupna övriga kostnader	1 546	584
	588 090	567 758

17 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	1 207 740	1 123 600
Statlig skatt enligt resultaträkningen	-405 334	0
	802 406	1 123 600

18 Långfristiga skulder

Amortering av lån	836 342	809 178
-------------------	---------	---------

19 Likvida medel

Likvida medel

Kassa och bank

2 611 195

1 139 810

Avräkning Ecuro Ekonomiförvaltning AB

1 247 622

1 871 754

3 858 817

3 011 564

Stockholm den 21/4 2004



Gunnar Bäck



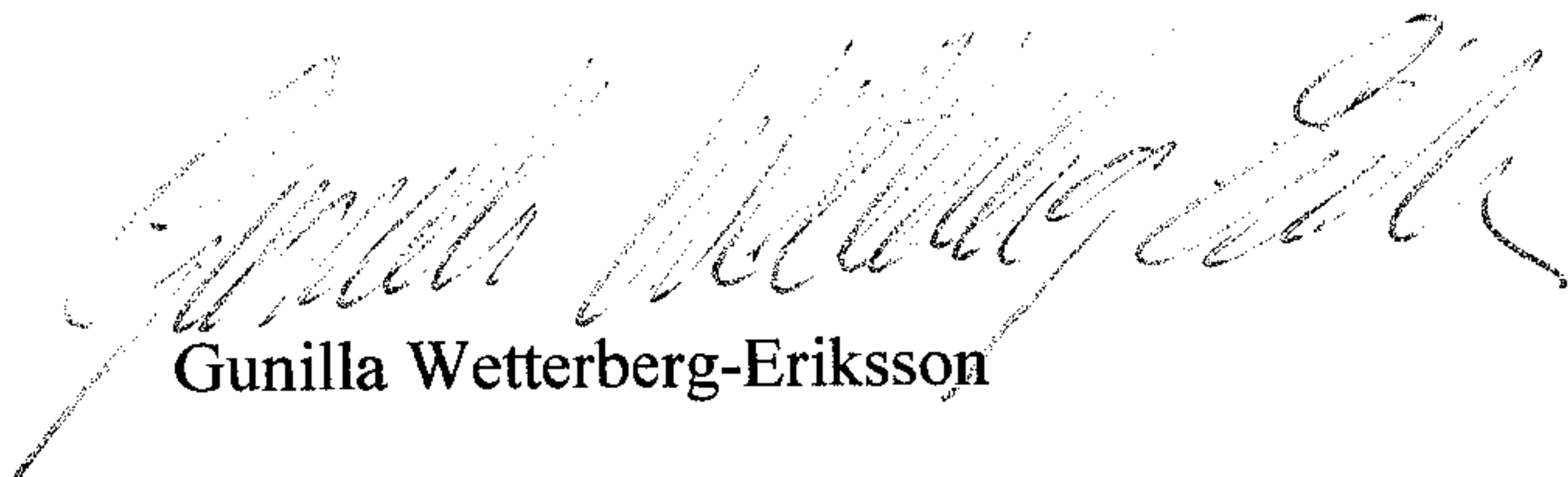
Lars Lewander



Per Rosander



Lars Gartzell

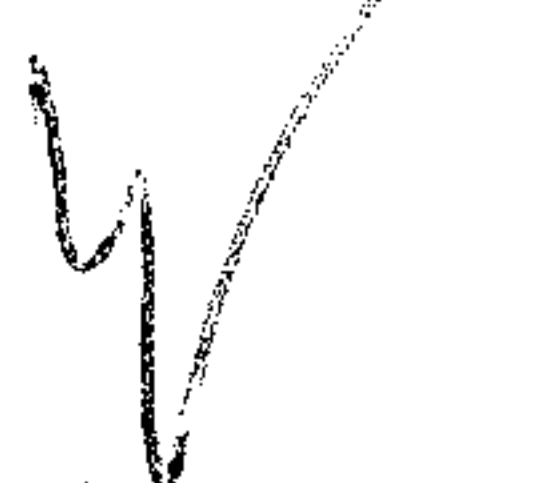


Gunilla Wetterberg-Eriksson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har avgivits

27/4 2004



Hans Bjelkberg
Auktoriserad revisor