

HSB:S BRF SJÖTUNGAN I TYRESÖ

Org. nr 712400-1467



FOTO: ROLF STOHR

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2002

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s Brf Sjötungan i Tyresö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2002.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2002-05-22 bestått av:

Ordinarie	Robert Frick Sven Sjögren Kristina Schober Maria Neiglick Benny Strand Bengt Rapp Rolf Stohr Pether Johnsson Mats Pjons	Ordf.
Suppleanter	Ann-Christine Wisén Stefan Bengtsson Kjell Signell	
Av HSB tillsatta	Peter Gottling med personlig ersättare Christina Gauffin.	

Revisorer

Ordinarie	Karin Skeppström
Suppleant	Per Gustavsson

Valberedning

Lars Andersson	Sammanställande
Åke Berg	
Ewa Forsberg	

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Patent- och Registreringsverket 1992-10-12.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Bollmora 2:388, 399, 400 och 401 bebyggdes 1966 och är belägen i Tyresö kommun.

På fastigheten finns 24 st bostadshus innehållande 602 lägenheter och 91 lokaler, varav 3 lägenheter och 91 lokaler är hyresrätter.

Dessutom finns 268 garage och 286 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

1 st 1 rum och kök

172 st 2 rum och kök

38 st 3 rum och kök

382 st 4 rum och kök

11 st 5 rum och kök

Total bostadsyta: 55170 kvm Total lokalyta: 2951 kvm

Renoveringar

Lekplatser och prov för kommande renovering av trapphus.

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 65 st. överlåtelser ägt rum.

Dessutom har styrelsen beviljat 9 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 styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 6 protokollförda sammanträden samt 15 arbetsmöten.

Den ekonomiska förvaltningen har handhåfts av Ecuero Ekonomiförvaltning.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Iss Ecuero.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Ekonomi

Enligt årsredovisningslagen har dispositionsfonden upphört som begrepp. Kronor 156 896:04 har därmed överförs till balanserat resultat. Stadgeändring är inte nödvändig.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att vinstmedlen:

balanserade vinstmedel	172 669
årets vinst	42 398
215 067	

disponeras så att

i ny räkning balanseras	215 067
-------------------------	---------

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

Verksamhet under kommande år

Åren 2002 och 2003 har varit intensiva inför renovering av fasader och balkonger. Mycket arbete med planering och information som resulterat i en serie informationsträffar och andra informationsaktiviteter. Det i dag synliga resultatet är renovering av hissar som startats under 2003 samt de två trapphus som renoverades för att få vägledning i det fortsatta arbetet. Underlag för upphandling av renovering av resterande trapphus pågår och kommer att sändas ut till entreprenörer för upphandling.

Nu pågår framtagning av underlag för fasader och balkonger. Det arbetet består av huvuddelarna fastställa teknisk status och därefter underlag för upphandling. Upphandlingen kommer att delas så fasad och balkonger separeras. Inglasningen av balkonger kommer som en tredje upphandling. Detta för att stämman ska kunna ta beslut i den frågan.

Årsavgifter

Föreningen har inte på många år höjt avgiften utan genomförde en sänkning med 4% i samband med införandet av bredband. Inför de kommande periodiska underhållet har styrelsen beslutat att höja avgiften. Höjningen genomförs i två steg 1 oktober 2003 med 2 % samt 1 april 2004 med 2%.

Övrigt

Enligt stadgar debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5% av basbeloppet.

Pantsättningsavgift debiteras med 1% av basbeloppet vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 45 kronor vid sen betalning.

RESULTATRÄKNING	NOT	020101	010101
		-021231	-011231
Föreningens intäkter	1	33 852 363	34 001 898
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	- 7 976 196	- 8 120 378
Driftkostnader	3	- 16 238 534	- 13 866 420
Förvaltnings- och externa kostnader	4	- 1 062 000	- 976 047
Personalkostnader	5	- 538 182	- 551 314
Avskrivningar	6	- 2 932 525	- 2 932 526
Resultat före finansiella poster		5 104 926	7 555 213
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	999 585	1 032 947
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	- 5 758 642	- 5 478 827
Resultat efter finansiella poster		345 869	3 109 333
Resultatdispositioner			
Avsättning till yttre reparationsfond		0	- 2 790 000
Avsättning till inre reparationsfond		- 303 471	- 303 560
Resultat före skatt		42 398	15 773
Årets resultat		42 398	15 773

BALANSRÄKNING	NOT	021231	011231
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	9	102 509 910	105 406 811
Mark		1 904 700	1 904 700
Maskiner och inventarier	10	0	35 624
		104 414 610	107 347 135
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Värdepapper	11	900	900
Summa anläggningstillgångar		104 415 510	107 348 035
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		33 417	96 806
Övriga fordringar	12	527 922	283 057
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	455 895	487 514
Kortfristiga placeringar		20 024 810	22 000 804
Avräkningskonto tidigare förvaltare		4 330 304	4 202 717
Avräkningskonto Ecuro Ekonomiförvaltning		- 411 414	0
		24 960 934	27 070 898
Kassa och bank		1 079 507	4 998 211
Summa omsättningstillgångar		26 040 441	32 069 109
SUMMA TILLGÅNGAR		130 455 951	139 417 144
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		6 161 000	6 161 000
Bostadsrätt ombildad till hyresrätt		- 13 400	- 13 400
Upplåtelseavgifter		208 400	208 400
Summa bundet eget kapital		6 356 000	6 356 000
<u>Fritt eget kapital</u>			
Yttre reparationsfond		13 612 091	17 512 091
Balanserat resultat		172 669	156 896
Årets resultat		42 398	15 773
Summa fritt eget kapital		13 827 158	17 684 760
Summa eget kapital		20 183 158	24 040 760
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	15	97 408 757	105 055 644
Mottagna depositioner		310 700	165 700
Summa långfristiga skulder		97 719 457	105 221 344
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		5 516 566	949 958
Avräkning Ecuro Ekonomiförvaltning		948	11 067
Övriga skulder	16	3 065 312	3 782 362
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	3 970 510	5 411 653
Summa kortfristiga skulder		12 553 336	10 155 040
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		130 455 951	139 417 144
Ställad panter		124360000	124360000
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. Den inre reparationsfonden har omklassificerats från Avsättningar till Övriga skulder i balansräkningen.

Enligt årsredovisningslagen har dispositionsfonden upphört som begrepp och har därmed överförts till balanserat resultat.

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 med 1,5 %, på tak-soprum-värmeanläggning med 5,0 % och på miljöhus och ungdomslägenheter med 10 %.

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

	021231	011231
1 Föreningens intäkter		
Hysesintäkter bostäder	- 111 600	- 54 000
Hysesintäkter lokaler	- 1 760 544	- 1 764 150
Hysesintäkter garage	- 1 017 041	- 1 021 407
Hysesbortfall ./.	1 139 646	1 142 109
Årsavgifter bostäder	- 32 131 227	- 32 157 852
Serviceavgifter	- 54 240	0
Övriga ersättningar/intäkter	114 485	- 146 598
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	- 31 842	0
	- 33 852 363	- 34 001 898
2 Underhållskostnader		
Löpande reparationer gemensamma utrymmen	1 934 847	964 297
Reparationer och underhåll enl underh.pl	7 101 184	5 411 201
Avgår lyft ur föreningens rep.fond ./.	- 3 900 000	0
Löpande reparationer hissar o utvändigt	2 840 164	1 744 880
	7 976 195	8 120 378

3 Driftskostnader

Fast.skötsel/städning entreprenad	2 733 412	1 845 893
Sotning	0	4 000
Yttre renhållning och snöröjning	606 363	769 239
Fastighetsel	1 024 599	975 281
Uppvärmning	5 386 549	4 091 340
Vatten	1 877 230	1 838 224
Sophämtning	903 827	860 518
Fastighetsförsäkringar	210 558	178 409
Bevakningskostnader	189 842	211 758
Kabel-TV	188 932	166 552
Fastighetsskatt	1 416 730	1 240 430
Övriga driftskostnader	150 038	798 780
Teknisk förvaltning	1 550 454	885 997
	16 238 534	13 866 421

4 Förvaltnings- och externa kostnader

Adm., kontor, övrigt	816 202	174 726
Hyses- och kundförluster	0	3 461
Revisionsarvode	15 213	11 625
Förvaltningsarvode	0	453 648
Övriga externa tjänster	230 584	332 587
	1 061 999	976 047

5 Personalkostnader

Styrelsearvode	410 401	404 099
Sociala avgifter	127 781	123 357
Övriga personalkostnader	0	23 858
	538 182	551 314

6 Avskrivningar

Byggnad	1 752 901	1 753 160
Om/tillbyggnad	1 144 000	1 143 741
Inventarier/verktyg	35 624	35 625
	2 932 525	2 932 526

7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	- 122 357	- 188 614
Överskatteränta ej skattepliktig	- 7 371	- 10 217
Övriga finansiella intäkter	- 869 857	- 834 116
	- 999 585	- 1 032 947

8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader	5 758 642	5 478 827
----------------	-----------	-----------

9 Byggnader**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde	136 084 134	136 084 134
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (netto)	136 084 134	136 084 134

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	- 30 677 324	- 27 780 423
Årets avskrivningar enligt plan	- 2 896 901	- 2 896 901
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 33 574 225	- 30 677 324

Utgående bokfört värde

102 509 909	105 406 810
--------------------	--------------------

Taxeringsvärden byggnader

194 794 000

170 382 000

Taxeringsvärden mark

73 259 000

64 021 000

268 053 000**234 403 000****10 Maskiner och inventarier****Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde	106 874	106 874
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	106 874	106 874

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	- 71 250	- 35 625
Årets avskrivningar enligt plan	- 35 624	- 35 625
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 106 874	- 71 250

Utgående bokfört värde**0****35 624****11 Värdepapper****Namn****Bokfört värde**

Andelar HSB, OK och Fonus

900

900**12 Övriga fordringar**

Skattefordran

527 922

283 057

13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna inkomsträntor

135 812

248 450

Övriga interimfordringar

320 083

239 064

455 895**487 514**

14 Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Övr. bundet eget kapital	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	6 161 000	208 400	156 896	15 773
Disposition av före- gående års resultat			15 773	- 15 773
Årets resultat				42 398
Belopp vid årets utgång	6 161 000	208 400	172 669	42 398

15 Fastighetslån

	Skuld	Ränta	Ränteändring
SEB Bolån	116 835	6,65 %	2004-07-10
SEB Bolån	93 089	6,65 %	2004-07-10
Stadshypotek	16 715 250	5,21 %	2008-12-30
Stadshypotek	2 318 400	4,62 %	2005-12-30
Stadshypotek	4 827 800	4,62 %	2005-12-30
Stadshypotek	4 239 300	4,62 %	2005-12-30
Stadshypotek	1 120 354	4,39 %	2003-12-30
Stadshypotek	5 427 144	5,01 %	2008-12-30
Stadshypotek	8 602 000	5,07 %	2006-12-30
Stadshypotek	6 921 920	4,52 %	2003-12-30
Stadshypotek	11 436 750	5,07 %	2006-12-30
Stadshypotek	1 558 500	4,62 %	2005-12-30
Stadshypotek	11 122 120	4,70 %	2003-12-30
Stadshypotek	21 798 250	4,98 %	2005-12-30
Stadshypotek	<u>2 160 200</u>	4,62 %	2005-12-30
	98 457 912		
Kortfristig del	<u>-1 049 155</u>		
	97 408 757		

16 Övriga skulder

Kortfristig del av fastighetslån	- 1 049 155	- 1 918 768
Inre reparationsfond	- 1 855 326	- 1 702 763
Övriga skulder	- 160 831	- 160 831
	- 3 065 312	- 3 782 362

Avsättning till inre reparationsfond har gjorts med 303.468 kronor och uttag har skett med 150.904 kronor.

17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna utgiftsräntor	6 709	45 589
Förutbetalda hyror och avgifter	1 566 309	1 514 199
Upplupna övriga kostnader	2 397 491	3 851 865
	3 970 509	5 411 653

Tyresö i Maj 2003


Robert Frick


Maria Neiglick

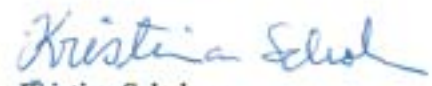

Benny Strand


Rolf Stöhr


Mats Pjons


Stefan Bengtsson


Sven Sjögren


Kristina Schober


Bengt Rapp


Pether Johnsson


Ann-Christine Wisén


Kjell Signell