

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen HEJAREN 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2002.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1978-02-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 1978 och nuvarande stadgar registrerades 2002-10-01 hos PRV.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
HEJAREN 3	1978	Sundbyberg

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Fastighetens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2002-01-01 och sträcker sig fram till 2022-01-01.

Nedanstående åtgärder har genomförts.

Åtgärd	År
Rörstamsbyte	1992
Elstambyte	1992
Omputsning av fasad	1992
Renovering av balkonger	1992

Föreningen har bredbands-/ADSL-uppkoppling via Kabel-TV.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes år 1939 och består av 1 flerbostadshus i 5 våningar.

Fastighetens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 101 kvadratmeter, varav 1 909 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 192 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 45 lägenheter med bostadsrätt. Utöver detta upplåter föreningen 4 lokaler med hyresrätt.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	ev. löptid
Skönhetssalong	Tillsvidare
Skönhetssalong	Tillsvidare
Blomsteraffär	Tillsvidare

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	annat
31	13				1

Medlemmar

Under räkenskapsåret har 1 nyupplåtelse gjorts.

Av föreningens 45 medlemslägenheter har under året 9 överlåtits.

Under året har styrelsen beviljat 6 andrahandsuthyrningar.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är: Andrahandsuthyrning tillåts för max 6 månader åt gången och max 18 månader totalt.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning

Följande har skötts i egen regi:

- Lägenhetsförteckning

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Morgan Lindqvist	Ordförande
Maria Linderöth	Sekreterare
Lars Andersson	Ledamot
Magnus Boström	Ledamot*)
Daniel Sandblom	Ledamot
Daniel Falk	Suppleant
Joakim Sunden	Suppleant
Ulla Tillgren	Suppleant

*) Magnus Boström avgick ur styrelsen den 17 mars 2003 p.g.a. avflyttning.

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer: Magnus Boström, Daniel Sandblom, Daniel Falk, Morgan Lindqvist och Maria Linderöth.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Revisor har varit Jonas Ohlsson, R3 Revision.

Valberedning

Valberedning har varit Lotta Ermeklint.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2002-05-27. Extra föreningsstämma har hållits 2002-11-28.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

En total stamspolning genomfördes i början av året. Nästa planerade stamspolning är om 10 år. Plastmattan i tvättstugan har bytts ut mot ett klinkergolv. Samtidigt med detta byttes två av tvättmaskinerna ut mot nya maskiner som är mer miljövänliga.

Lokal 102 (gamla tobaksaffären) har genomgått en grundlig renovering och är nu uthyrd till skönhetsalongen.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Installation av kabel-TV med möjlighet för bredbandsuppkoppling skedde under januari/februari. Halva taket på fastigheten kommer att målas om under våren 2003.

Framtida utveckling:

Vi följer den underhållsplan som togs fram 2001/2002. Enligt den ligger det inga större investeringar inom den närmsta framtiden. Större renoveringar av fastigheten är för närvarande planerade till 2016.

Föreningens ekonomi

Som en följd av att kassan i föreningen hade kommit upp till en bra nivå så kunde vi sänka avgifterna med 11% i halvårsskiftet.

Den fortsatta ekonomiska utvecklingen för föreningen ser bra ut. Vi ser ingen anledning till att höja avgifterna de närmsta tre åren. Det enda som kan förändra detta är om fastighetskatten ökar mer än vad vi har förutspått.

Dispositionsförslag

Styrelsen föreslår följande resultatdisposition:

årets resultat:	- 2 505
och ansamlad förlust:	<u>- 283 930</u>
summa:	- 286 435

balanseras i ny räkning.

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkningar, med noter.

RESULTATRÄKNING

1 JANUARI - 31 DECEMBER

2002

2001

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror

Not 1

1 599 420

1 703 152

Övriga rörelseintäkter

24 717

1 599 420

1 727 869

RÖRELSENS KOSTNADER

Not 2

Fastighetsskötsel

-8 614

-7 883

Reparationer

-173 051

-48 904

Taxebundna kostnader

-347 877

-311 959

Övriga driftskostnader

-13 183

-12 139

Fastighetsskatt

-60 565

-53 170

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

-71 329

-70 497

Avskrivningar och nedskrivningar

-143 594

-143 594

-818 212

-648 146

RÖRELSERESULTAT

781 208

1 079 723

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

28 090

10 851

Räntekostnader och liknande resultatposter

-711 802

-723 100

-683 712

-712 249

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

97 495

367 474

EXTRAORDINÄRA POSTER

Not 3

Extraordinära kostnader

-88 565

-88 565

BOKSLUTSDISPOSITIONER

Föreningens reparationsfond

Not 8

-100 000

-56 769

-100 000

-56 769

ÅRETS RESULTAT

-2 505

222 140

BALANSRÄKNING DEN 31 DECEMBER	2002	2001
TILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 4 16 651 803	16 782 939
Maskiner och inventarier	Not 5 <u>112 376</u>	<u>124 834</u>
	16 764 179	16 907 773
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC	<u>2 700</u>	<u>2 700</u>
	2 700	2 700
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	16 766 879	16 910 473
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	14 735	2 596
Skattefordringar	50 186	55 488
Övriga fordringar	365	1 114
Förutbetalda kostnader	Not 6 <u>19 218</u>	<u>13 183</u>
	84 504	72 381
KASSA, BANK OCH KLIENTMEDEL		
Kassa, postgiro och bank	133 874	8 209
SBC klientmedel i SHB	<u>852 700</u>	<u>633 169</u>
	986 574	641 377
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 071 078	713 758
SUMMA TILLGÅNGAR	17 837 957	17 624 231
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital	Not 7	
Inbetalda insatser	1 587 746	1 552 510
Upplåtelseavgifter	<u>5 306 228</u>	<u>4 506 264</u>
	6 893 974	6 058 774
Ansamlad förlust		
Ansamlad förlust	-283 930	-506 070
Årets resultat	<u>-2 505</u>	<u>222 140</u>
	-286 435	-283 930
SUMMA EGET KAPITAL	6 607 540	5 774 844

		2002	2001
AVSÄTTNINGAR			
Föreningens reparationsfond	Not 8	<u>565 640</u>	<u>515 343</u>
		565 640	515 343
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	<u>10 227 632</u>	<u>11 067 948</u>
		10 227 632	11 067 948
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		115 340	115 340
Leverantörsskulder		175 762	28 743
Upplupna kostnader	Not 10	62 080	66 118
Förutbetalda avgifter och hyror		<u>83 963</u>	<u>55 895</u>
		437 145	266 096
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		17 837 957	17 624 231
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Uttaga fastighetsinteckningar		21 376 000	21 376 000
Ansvarsförbindelser		431 533	625 000
Borgensåtagandet mot medlemmar i föreningen i samband med en insatshöjning 1998.			

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges. Öresavrundning har skett.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd. Samma redovisnings- och värderingsprinciper används som föregående år.

Vad gäller föreningens reparationsfond görs avsteg mot årsredovisningslagen i avvaktan på besked från bokföringsnämnden.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad ekonomisk livslängd. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2002	2001
Byggnad	1%	1%
Inventarier	5%	5%

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas i enlighet med årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

	2002	2001
NOT 1		
ÅRSavgIFTER, HYROR		
Årsavgifter	1 410 846	1 470 120
Hyror	<u>188 574</u>	<u>233 032</u>
	1 599 420	1 703 152
NOT 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetsskötsel och städning		
Hissbesiktning	1 520	1 445
Gård	2 344	
Hiss	4 500	4 500
Förbrukningsmateriel	<u>250</u>	<u>1 938</u>
	8 614	7 883

	2002	2001
Reparationer		
Byggnad		731
Lokaler	120 914	20 081
Tvättstuga	32 818	10 588
Lås	4 398	1 507
VVS	52 647	4 006
Elinstallationer		11 303
Hiss	3 112	
Fasad	8 107	
Gård	400	688
Övrigt	358	
Ianspråktagande föreningens reparationsfond	-49 703	
	173 051	48 904
Taxebundna kostnader		
Elkostnader	31 049	33 236
Värmekostnader	228 988	209 951
Vattenkostnader	59 018	44 024
Sophämtning	21 499	22 005
Grovsopor	7 323	2 743
	347 877	311 959
Övriga driftskostnader		
Försäkring	13 183	12 139
	13 183	12 139
Fastighetsskatt	60 565	53 170
Övriga förvaltnings och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	225	
Postbefordran	250	960
Inkasso/betalningsföreläggande	-765	
Hysesförluster	-76	
Revisionsarvode (extern revisor)	9 231	8 413
Kostnader för stämma		250
Fritid (ute)	1 611	257
Studieverksamhet		2 488
Förvaltningsarvode	49 074	46 252
Arvode SBC övrigt		300
Administration	6 949	780
Korttidsinventarier		2 831
Konsultarvode		3 136
Avgift till organisationer	4 830	4 830
	71 329	70 497
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Avskrivningar		
Byggnad	131 136	131 136
Inventarier	12 458	12 458
	143 594	143 594
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	818 212	648 146

	2002	2001
NOT 3		
EXTRAORDINÄRA POSTER		
Köp lägenhet/lokal		88 565
		<u>88 565</u>

Det bokförda restvärdet på hyreslägenheten kostnadsfördes 2001.

NOT 4		
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	18 923 097	18 923 097
Utgående anskaffningsvärde	<u>18 923 097</u>	<u>18 923 097</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-2 140 158	-2 009 022
Årets avskrivningar enligt plan	<u>-131 136</u>	<u>-131 136</u>
Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan	-2 271 294	-2 140 158
Planenligt restvärde vid årets slut	16 651 803	16 782 939
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	5 809 514	5 809 514
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	14 024 000	12 267 000
Taxeringsvärde mark	<u>6 218 000</u>	<u>5 437 000</u>
	20 242 000	17 704 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	18 914 000	16 516 000
Lokaler	1 328 000	1 188 000

NOT 5		
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	249 164	249 164
Utgående anskaffningsvärde	<u>249 164</u>	<u>249 164</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-124 330	-111 872
Årets avskrivningar enligt plan	<u>-12 458</u>	<u>-12 458</u>
Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan	-136 788	-124 330
Planenligt restvärde vid årets slut	112 376	124 834

NOT 6		
FÖRUTBETALDA KOSTNADER	02-12-31	01-12-31
Länsförsäkringar	19 218	13 183
	19 218	13 183

NOT 7			Enligt	
EGET KAPITAL		Förändring	stämman	
	2002	under året	beslut	2001
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	1 587 746		35 236	1 552 510
Upplåtelseavgifter	<u>5 306 228</u>		<u>799 964</u>	<u>4 506 264</u>
	6 893 974		835 200	6 058 774
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-283 930		222 140	-506 070
Årets resultat	<u>-2 505</u>		<u>-222 140</u>	<u>222 140</u>
	-286 434			-283 930
Summa eget kapital	6 607 540		835 200	5 774 844

	2002	2001
NOT 8		
AVSÄTTNINGAR		
Föreningens reparationsfond		
Vid årets början	515 343	458 574
Årets avsättning	100 000	56 769
Ianspråkstagande	<u>-49 703</u>	
Vid årets slut	565 640	515 343
Det ianspråktagna beloppet avser stamspolning.		

NOT 9				
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	02-12-31	02-12-31	01-12-31	ändringsdag
Stadshypotek			4 674 232	2002-12-01
Stadshypotek	5,64%	2 165 268	2 187 704	2004-01-01
Stadshypotek	5,94%	2 138 852	2 160 676	2003-12-01
Stadshypotek	6,23%	2 138 852	2 160 676	2005-12-01
Stadshypotek	5,46%	1 950 000		2006-12-01
Stadshypotek	5,67%	<u>1 950 000</u>		2007-12-01
Summa skulder till kreditinstitut		10 342 972	11 183 288	
Avgår kortfristig del		<u>115 340</u>	<u>115 340</u>	
		10 227 632	11 067 948	

	2002	2001
NOT 10		
UPPLUPNA KOSTNADER	02-12-31	01-12-31
Extern revisor	9 000	8 300
Låneräntor	53 080	57 818
	62 080	66 118

Sundbyberg den

Morgan Lindqvist

Maria Linderöth

Lars Andersson

Daniel Sandblom

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den

Jonas Ohlsson
R 3 Revision