



*Bostadsrättsföreningen  
Hjälmarén-Sköntorp*

*Årsredovisning  
2002-01-01--2002-12-31*

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hjälmaran-Sköntorp får härmed avge berättelse för föreningens förvaltning verksamhetsåret 2002-01-01--2002-12-31.

### STYRELSE OCH REVISORER

#### Ordinarie styrelseledamöter:

Lille-Mor Sandström Olson, ordförande  
Joacim Lingman, vice ordförande  
Marianne Arnoldsson, sekreterare  
Håkan Deckel, vice sekreterare  
John Sandelin, kassör  
Bengt Strandlund, ledamot  
Mattias Falk, ledamot

#### Styrelsesuppleanter:

Peter Winiarski  
Leif Sundin  
GunBritt Carlsson

I tur att avgå är Marianne Arnoldsson, John Sandelin, Mattias Falk, Peter Winiarski, Leif Sundin och GunBritt Carlsson.

#### Ordinarie revisorer:

Sten-Åke Karlsson, utsedd av föreningen  
KPMG

#### Revisorssuppleanter:

Ragnhild Jansson, utsedd av föreningen  
KPMG

Studieansvarig: Lille-Mor Sandström Olson.

Valberedning: Rose Hansen (sammankallande) och Fredrik Hassel.

Under verksamhetsåret har 14 styrelsesammanträden hållits.

### FASTIGHETER

Föreningen innehar med tomträtt fastigheterna Sköntorp 7, 8, 9 och Hjälmaran 9, 10, 11, 12. På fastigheterna har uppförts 3 st 4-våningsbyggnader samt 11 st 3-våningsbyggnader, innehållande 233 lägenheter med en sammanlagd area på 14 130 m<sup>2</sup> och med följande fördelning:

66 1 rum och kök  
113 2 rum och kök  
16 3 rum och kök  
37 4 rum och kök  
1 5 rum och kök

192 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt och 41 lägenheter är uthyrda.

I fastigheterna finns också 17 lokaler, varav 1 daghem, med en sammanlagd area på 1 389 m<sup>2</sup>. Dessutom finns 16 garageplatser samt 22 parkeringsplatser. Byggnadsår 1945/46 och 1985/86.

## TAXERINGSVÄRDEN

Taxeringsvärdet fördelar sig enligt följande:

	Basvärde tax.2000	Omräkn. taxv. 2001	Omräkn. taxv. 2002
Bostäder	84 000 000	104 160 000	119 280 000
Lokaler	6 253 000	7 441 000	8 316 000
Totalt	90 253 000	111 601 000	127 596 000
Varav byggn. värde	64 000 000	79 110 000	90 430 000

Fastigheten är taxerad som hyreshusenhet.

## FASTIGHETSFÖRSÄKRING

Fastighetsförsäkringen som är tecknad i if gäller fullvärde och försäkring mot ohyra ingår.

## ADMINISTRATION

Riksbyggen Stockholm har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning, såväl ekonomisk som teknisk enligt träffat avtal.

## UNDERHÅLL OCH REPARATIONER

### Planerat underhåll

Under året har planerat underhåll utförts för 1 067 152 kr varav 489 574 belastat föreningens underhållsfond och 577 578 belastat föreningens resultat. Följande arbeten har utförts:

Underhållsplan	47 250
Bostäder	70 352
Lokaler	109 550
Gemensamma utrymmen	153 932
Installationer	76 372
Huskropp utvändigt	169 836
Markytor	164 461
Garage/p-platser	166 667
Underhållsadministration enl avtal	108 732

### Reparationer

Kostnaden för reparationer har under verksamhetsåret uppgått till 589 078 kr som fördelar sig enligt följande:

Reparationer anmälda till Riksbyggens felanmälan	163 596
Bostäder	3 617
Lokaler	849
Gemensamma utrymmen	107 904

Installationer	192 046
Huskropp, utvändigt	101 059
Markytor	24 707
Garage/p-platser	3 236
Avdrag ingående moms	- 47 882
Underhållsadministration enl avtal	39 946

### Stadgeenlig besiktning

Besiktning av föreningens egendom enligt stadgarna företogs den 16 maj 2002. I besiktningen deltog två representanter från föreningen och två representanter från Riksbyggen.

Besiktningen omfattade fastigheternas yttre och allmänna utrymmen.

### FÖRENINGENS LÅN

Föreningens fastigheter är belånade enligt följande:

Låneinstitut	Ränta i %	Ing. skuld 2002-01-01	Bundet till datum	Årets amort.	Utg.skuld 2002-12-31
Stadshypotek	4,83	20 000 000	2003-04-30	0	20 000 000
Stadshypotek	5,46	20 000 000	2006-04-30	0	20 000 000
Stadshypotek	4,12	<u>19 629 804</u>	rörlig	<u>0</u>	<u>19 629 804</u>
		59 629 804		0	59 629 804
Varav redovisat som kortfristig del					0
Redovisat som långfristigt lån					59 629 804

### Säkerhet

De ursprungliga lånen uppgick till sammanlagt 61 000 000.

Som säkerhet för lånen har pantförskrivits pantbrev på sammanlagt 121 784 100.

### RESULTATRÄKNING

Resultaträkning för jämförelseåret 2001 har ej kostnader för fullt verksamhetsår då fastigheten övertogs 2001-04-26 av Bostadsrättsföreningen Hjälmaran-Sköntorp.

### FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Styrelsen föreslår att det balanserade överskottet	89 377
minskas med årets underskott	<u>- 520 954</u>
resterande	<u>- 431 577</u>
balanseras i ny räkning.	

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2002-01-01 2002-12-31	2001-01-01 2001-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	9 011 700	6 143 665
Hyres- och avgiftsbortfall	2	- 81 145	- 36 807
Övriga avgifter		58 511	28 064
Övriga förvaltningsintäkter	3	281 216	184 435
		<u>9 270 282</u>	<u>6 319 357</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	- 589 078	- 501 060
Underhåll	5	- 912 578	- 334 991
Fastighetsskatt		- 679 560	- 405 073
Driftskostnader	6	-4 382 928	-2 722 064
Övriga kostnader	7	- 75 959	- 13 951
Personalkostnader	8	- 90 190	- 202 114
Avskrivningar av anläggningstillgångar	9	- 150 491	- 68 510
		<u>-6 880 783</u>	<u>-4 247 763</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 389 499</b>	<b>2 071 594</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter	10	313 507	92 395
Räntekostnader	11	-2 941 450	-2 013 107
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>- 238 444</b>	<b>150 882</b>
Inkomstskatt		- 282 510	- 61 505
<b>Årets resultat</b>		<b>- 520 954</b>	<b>89 377</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2002-12-31	2001-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	12	175 233 162	172 506 565
		<u>175 233 162</u>	<u>172 506 565</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		102 910	20 752
Kundfordringar		40 279	17 500
Skattefordringar		217 811	0
Övriga fordringar	13	126 876	0
Förutbetalda kostn. och upplupna intäkter	14	68 899	102 058
		<u>556 775</u>	<u>140 310</u>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Specialutlåning till Riksbyggen		0	3 880 000
		0	3 880 000
<b>Kassa och bank</b>	15	7 991 252	3 083 013
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>8 548 027</u>	<u>7 103 323</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>183 781 189</u>	<u>179 609 888</u>

**Balansräkning**

Belopp i kr	Not	2002-12-31	2001-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	16		
Bundet eget kapital			
Insatser		118 829 083	117 279 744
Upplåtelseavgifter		2 004 628	442 614
		<u>120 833 711</u>	<u>117 722 358</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		89 377	0
Årets resultat		- 520 954	89 377
		<u>- 431 577</u>	<u>89 377</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>120 402 134</b>	<b>117 811 735</b>
<b>Avsättningar</b>			
Föreningens underhållsfond	17	0	154 574
		<u>0</u>	<u>154 574</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån, långa	18	59 629 804	59 629 804
		<u>59 629 804</u>	<u>59 629 804</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		510 197	543 811
Skatteskulder		876 522	466 578
Övriga skulder, korta	19	0	112 273
Upplupna kostn. och förutbetalda intäkter	20	2 362 532	891 113
		<u>3 749 251</u>	<u>2 013 775</u>
<b>Summa skulder</b>		<b>63 379 055</b>	<b>61 798 153</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>183 781 189</b>	<b>179 609 888</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga
<b>Ställda panter</b>			
Fastighetsinteckningar		121 784 000	121 784 000

**Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**

2002-12-31

2001-12-31

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. I avvaktan på kommande anvisningar från Bokföringsnämnden redovisas föreningens underhållsfond som avsättning i balansräkningen. I resultaträkningen redovisas årets planenliga avsättning till fonden som underhållskostnad.

Belopp i kr om inget annat anges

**Värderingsprinciper m m**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

**Fordringar**

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

**Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd. Avskrivning sker på delvis löst lån.

Följande avskrivningstider tillämpas:

**Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader, löst lån	20 år
Fastighetsförbättringar	20 år

**Not 1 Årsavgifter och hyror**

Årsavgifter, bostäder	5 700 646	4 500 628
Hyror, bostäder	2 292 491	988 266
Hyror, lokaler	896 017	597 070
Hyror, garage	89 395	41 843
Hyror, p-platser	33 152	15 858
	<u>9 011 700</u>	<u>6 143 665</u>

**Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall**

Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	- 43 325	- 28 361
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 22 246	0
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 366	0
Rabatter	- 15 208	- 8 446
	<u>- 81 145</u>	<u>- 36 807</u>



**Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**

	2002-12-31	2001-12-31
<b>Not 3 Övriga förvaltningsintäkter</b>		
Kabel-tv-avgifter	277 522	163 082
Övriga ersättningar (för bildande av bostadsrättsförening)	0	20 400
Övriga intäkter	838	953
Återvunna fordringar	2 856	0
	<u>281 216</u>	<u>184 435</u>
<b>Not 4 Reparationer</b>		
Reparationer	589 078	501 060
	<u>589 078</u>	<u>501 060</u>
<b>Not 5 Underhåll</b>		
Avsättning till underhållsfonden	335 000	334 991
Nedlagda underhållskostnader	1 067 152	180 417
Avgår: uttag ur underhållsfonden	- 489 574	- 180 417
	<u>912 578</u>	<u>334 991</u>
<b>Not 6 Driftskostnader</b>		
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2005 och 2006)	190 270	138 128
Fastighetsförsäkring	42 701	23 628
Arvode förvaltning	345 879	264 083
Kabel-TV	192 000	128 000
Juridiska kostnader	42 292	500
Arvode auktoriserad revisor	26 500	18 000
Övriga förvaltningskostnader	24 576	25 745
Fastighetsskötsel	252 100	181 537
Trädgårdsskötsel	237 259	168 585
Städ	256 348	258 574
Obligatoriska besiktningar	5 200	5 000
Snöröjning	119 685	55 663
Förbrukningsmateriel	41 632	672
Vatten	369 115	282 233
El	314 918	184 880
Uppvärmning	1 684 910	879 517
Sophantering	237 543	107 320
	<u>4 382 928</u>	<u>2 722 064</u>
<b>Not 7 Övriga kostnader</b>		
Lokalkostnader	36 346	0
Kreditupplysningar	5 625	0
Kontorsmateriel	11 328	0
Telefon och porto	6 615	7 726
Medlems- och föreningsavgifter	0	225

**Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**

	2002-12-31	2001-12-31
IT-tjänster (Internet)	3 200	0
Förhandlingers mm	5 125	6 000
Hyressättningsavgift	7 720	0
	<u>75 959</u>	<u>13 951</u>

**Not 8 Personalkostnader**

Föreningen har ingen anställd personal.

**Löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

Styrelsearvode	55 125	154 142
Övriga ersättn. till förtroendevalda (bl a besikt.n.arvoden)	9 715	0
Föreningsvald revisor	2 750	2 600
Utbildning, förtroendevalda	4 000	0
Summa	<u>71 590</u>	<u>156 742</u>
Sociala kostnader	18 600	45 372
	<u>90 190</u>	<u>202 114</u>

**Not 9 Avskrivningar av anläggningstillgångar**

Byggnader, byggn.inventarier, markanl.

	<u>150 491</u>	<u>68 510</u>
	150 491	68 510

**Not 10 Ränteintäkter**

Ränteintäkter bank	251 768	61 101
Ränteintäkter avräkning med FSB	10 872	3 285
Ränteintäkter spec. utlån till RB	50 146	28 009
Ränta skattekonto	721	0
	<u>313 507</u>	<u>92 395</u>

FSB = Föreningssparbanken

RB = Riksbyggen

**Not 11 Räntekostnader**

Räntekostnader, fastighetslån

	<u>2 941 450</u>	<u>2 013 107</u>
	2 941 450	2 013 107

**Not 12 Byggnader och mark****Anskaffningsvärden**

Vid årets början

Byggnader	172 575 075	172 575 075
Kostnader vid försäljning av hyreslägenheter	237 582	0
	<u>172 812 657</u>	<u>172 575 075</u>

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2002-12-31	2001-12-31
Upptagna underhållsreparationer enligt ek plan		
Fönsterrenovering	1 000 000	0
Fastighetsförbättringar (fönsterrenovering)	1 639 506	0
	<u>2 639 506</u>	<u>0</u>
<b>Summa anskaffningsvärden</b>	<b>175 452 163</b>	<b>172 575 075</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början		
Byggnader	- 68 510	0
	<u>- 68 510</u>	<u>0</u>
Årets avskrivning enligt plan	- 150 491	- 68 510
<b>Summa ack. avskr. enligt plan</b>	<b>- 219 001</b>	<b>- 68 510</b>
Planenligt restvärde byggnader vid årets slut	<u>173 593 656</u>	<u>172 506 565</u>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>175 233 162</b>	<b>172 506 565</b>
Taxeringsvärden redovisas i förvaltningsberättelsen.		
<b>Not 13 Övriga fordringar</b>		
Fordran sophantering	6 682	0
Fordran Rb, gjutning trappa	12 500	0
Fordran Rb, färdigställande av lgh	2 694	0
Fordran Rb, förvaltningsavtal	105 000	0
	<u>126 876</u>	<u>0</u>
<b>Not 14 Förutbetalda kostn. och upplupna intäkter</b>		
Förutbetald el	1 640	4 813
Förutbetalt vatten	7 644	0
Ränteintäkter	0	20 375
Fastighetsförsäkring	8 607	16 878
Hisservice	0	1 321
Ränta	0	7 963
Tomträttsavgäld	50 708	50 708
Avgäld ledningskulvert	300	0
	<u>68 899</u>	<u>102 058</u>

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2002-12-31	2001-12-31
<b>Not 15 Kassa och bank</b>		
Handkassa	3 000	843
Avräkning med FSB	1 773 916	197 729
Postgiro	0	4 196
Bankmedel	6 214 336	2 880 245
	<u>7 991 252</u>	<u>3 083 013</u>
<b>Not 16 Eget kapital</b>		
	Insatser och uppl. avgift	Resultat
<b>Vid årets början</b>	<b>117 722 358</b>	<b>89 377</b>
Årets resultat	3 111 353	- 520 954
<b>Vid årets slut</b>	<b>120 833 711</b>	<b>- 431 577</b>
<b>Not 17 Föreningens underhållsfond</b>		
Behållning vid årets början	154 574	0
Avsättning enligt plan	335 000	334 991
Uttag ur fond	- 489 574	- 180 417
<b>Behållning vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>154 574</b>
<b>Not 18 Fastighetslån, långa</b>		
Fastighetslån	59 629 804	59 629 804
<b>Skuld vid årets slut</b>	<b>59 629 804</b>	<b>59 629 804</b>
<b>Not 19 Övriga skulder, korta</b>		
Upplupna sociala avg. och skatter	0	112 273
	<u>0</u>	<u>112 273</u>
<b>Not 20 Upplupna kostn. och förutbetalda intäkter</b>		
Räntekostnader	233 302	0
El	0	96 800
Vatten	0	4 262
Värme	232 226	204 414
Renhållning	4 669	6 545
Fastighetservice	38 000	40 000
Snöröjning	24 846	55 663
Kabel TV, 2 år	320 000	128 000
Revision	25 652	21 328

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2002-12-31	2001-12-31
Fakturor tillhörande verksamhetsåret	1 030 637	38 095
Tomträttsavgäld	0	12 568
Underhållsadministration	148 678	59 964
Förutbetalda hyror och avgifter	304 522	223 474
	<hr/> 2 362 532	<hr/> 891 113

Årsta 2003-03-05

*Lille-Mor Sandström Olson*

Lille-Mor Sandström Olson

*Jocim Lingman*

Jocim Lingman

*Marianne Arnoldsson*

Marianne Arnoldsson

*Håkan Deckel*

Håkan Deckel

*John Sandelin*

John Sandelin

*Bengt Strandlund*

Bengt Strandlund

*Mattias Falk*

Mattias Falk

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avlämnats 2003- -

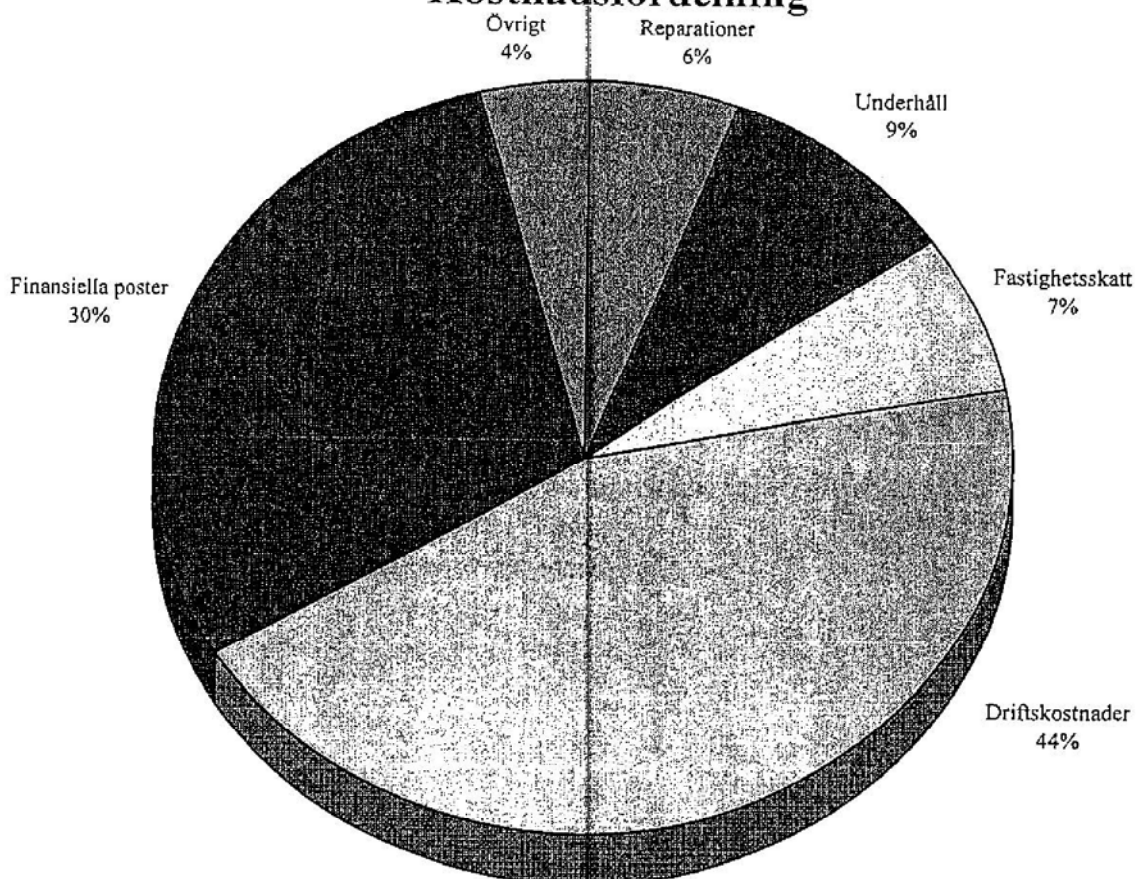
Sten-Åke Karlsson  
Föreningens revisor

KPMG

Per Engzell  
Auktoriserad revisor

**Kostnadsfördelning**

	2002	2001
Reparationer	589 078	501 060
Underhåll	912 578	334 991
Fastighetsskatt	679 560	405 073
Driftskostnader	4 382 928	2 722 064
Övriga kostnader	75 959	13 951
Personalkostnader	90 190	202 114
Avskrivningar av anläggningstillgångar	150 491	68 510
Finansiella poster	2 941 450	2 013 107
<b>Summa kostnader</b>	<b>9 822 233</b>	<b>6 260 870</b>

**Kostnadsfördelning**

## Nyckeltalsanalys för driftkostnader

## BOA (kvm):

	14130	14130
	Kr / kvm	Kr / kvm
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2005 och 2006)	13	10
Fastighetsförsäkring	3	2
Arvode förvaltning	24	19
Kabel-TV	14	9
IT-kostnader	0	0
Juridiska kostnader	3	0
Arvode auktoriserad revisor	2	1
Övriga förvaltningskostnader	2	2
Fastighetsskötsel	18	13
Trädgårdsskötsel	17	12
Städ	18	18
Snöröjning	8	4
Förbrukningsmateriel	3	0
Vatten	26	20
El	22	13
Uppvärmning	119	62
Sophantering	17	8
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>310</b>	<b>193</b>