

## ÅRSREDOVISNING 2002

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Staertesjoen får härmed avge redovisning för tiden 1 januari till 31 december 2002.

### Förvaltningsberättelse

#### **Styrelsens arbete**

Vid föreningsstämman 2002-04-24 valdes följande funktionärer

#### Styrelseledamöter

Jan Driessen, ordförande

Nina Mäki, kassör

Jonas Salomonsson, ledamot (avgått 2002-11-01)

#### Styrelsesuppleanter

Anna-Lena Nordqvist, sekreterare

Peter Malmberg

#### Revisorer

Pia Johansson

Birgitta Collin

#### Revisorssuppleant

Maj-Britt Johansson

#### Valberedning

Marita Forsberg

Sören Collin

Styrelsen har haft 17 protokollförda sammanträden, samt haft löpande samråd i många enskilda frågor. Vid sammanträdena har suppleanterna regelmässigt närvarit. Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 april 2002.

#### **Föreningsfrågor**

Antalet medlemmar den 1 januari 2002 var 68 och den 31 december 2002 69 st. Under året har en hyreslägenhet upplåtits med bostadsrätt. Föreningen upplåter 69 lägenheter med bostadsrätt och 21 med hyresrätt, samt fyra lokaler, tio garage och fem förråd.

Under 2002 har tolv bostadsrätter sålts, varav föreningen sålde en. Den genomsnittliga köpeskillingen var 17880 kr/kvm.



<u>Lgh</u>	<u>Adress</u>	<u>Tillträde</u>	<u>Köpare</u>
77	J35, 2tr	2002-02-01	Marita Forsberg, Stefan Skoglund
7	J13, 1tr	2002-04-01	Peter Malmberg
75	J35, 3tr	2002-04-01	Anders Pettersson, Helena Mattson
5	J11, 2tr	2002-05-01	Malin Taube, Per Johansson
31	J21, 1tr	2002-05-31	Marie Ögren
11	J13, 2tr	2002-07-01	Eric Danielsson
30	J19, 3tr	2002-09-01	Don-Pauli Huges, Tove Wigardt
53	J27, 3tr	2002-10-31	Anna Bertilsson, Richard Söderberg
36	J21, 3tr	2002-11-01	Martin Edgren, Ulrica Lundgren
41	J23, 3tr	2002-12-01	Annelie Edrén, Thomas von Sydow
32	J21, 2tr	2003-02-14	Mattias Andersson
2	J11, 2tr	2003-02-28	Rolf Södergren

Vi hälsar de nya medlemmarna välkomna!

### **Förvaltning**

Föreningens ekonomiska förvaltning har ombesörjts av WST Fastighetsförvaltning HB. Den tekniska förvaltningen och fastighetsskötsel har skötts av SLB Fastighets-service AB.

Juristfirma Lars Troedsson har biträtt föreningen i juridiska frågor.

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna Stockholm, som genom serviceavtal sköter våra hyresförhandlingar. Hyreshöjningen för 2002 blev 2,0 %.

### **Bredband**

Vid årsstämman 2002 fick styrelsen i uppdrag att göra en enkät om hur många som är intresserade av bredband. Som ett led i detta kontaktades ett antal leverantörer för att få offerter så att en kostnadsuppskattning skulle kunna göras. Vi fick dock bara in en offert (från Bredbandsbolaget) så en jämförelse mellan olika alternativ blev inte möjlig. Nya offerter ska begäras in i början av 2003 och vi räknar med att genomföra enkäten under februari-mars 2003.

### **Basstationen 3G**

Orange AB lägger ner verksamheten i Sverige och försöker nu hitta en köpare till alla sina anläggningar. Vi vet inte vem som kommer att ta över basstationen på Järnlundsvägen 25. Den är halvfärdig och bygget är avbrutet.

Brandvarnare har monterats i samtliga bostadslägenheter. Montering utfördes av Sotarbolaget i samband med obligatorisk sotning.

### **Parkeringsfrågor**

Styrelsen har i flera skrivelser till Gatu- och Fastighetsnämnden ställt krav på att städnettarna ska upphöra och parkering nattetid bli tillåten alla dagar. Fr.o.m. 2002-12-01 har det glädjande nog också blivit så i hela söderort.



### Tvättstugan

Ventilationen har justerats för att minimera buller.

### Snöröjning

En ny entreprenör för snöröjning fr.o.m. 2003 har upphandlats under hösten. JH Trädgård HB, som hade mycket goda referenser och bl.a. sköter snöröjningen åt Ericsson i Midsommarkransen, fick uppdraget. Enligt styrelsens uppfattning fungerar nu såväl snöröjning som halkbekämpning betydligt bättre än tidigare.

### Föreningsaktiviteter

Arbetsdagen genomfördes lördagen den 19 oktober. En hel del blev gjort inomhus; målning av cykelstall i 23:an och källargolv utanför tvättstugan, städning i skyddsrum och källargångar, iordningställande av förråd och småfix i föreningslokalen. På trädgårdssidan så rensades ogräs och städades. Ca 40 personer ställde upp och jobbade. Dagen avslutades med Pub-kväll i föreningslokalen.

### **Fastigheten**

Taxeringsvärdet per den 31 december 2002 uppgick till 47 972 000 kr, varav bostäder 46 603 000 kr och lokaler 1 369 000 kr, en ökning med 6 051 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad (inkl ansvarsförsäkring) hos Länsförsäkringar.

Fritidslokalen Järnlundsvägen 39 drabbades av en vattenskada vintern 2001. Det upptäcktes då att det är problem med tillskjutande markfukt. Styrelsen beslöt att totalrenovera den slitna lokalen med nytt ventilerat parkettgolv, nytt undertak, klinkers i hall och pentry, nya vitvaror och sanitetsporlin, samt nya möbler och inredning. All elinstallation inkl. belysning byttes också liksom värmeradiatorer. Lokalen invigdes i samband med gårdsfesten den 25 augusti. Vi har nu en trevlig föreningslokal som alla boende kan låna utan kostnad för möten eller privata tillställningar.

### Planer för 2003

Löpande underhåll kommer att utföras enligt plan, som upprättas tillsammans med SLB Fastighetsservice.

### **Ekonomi**

Föreningens ekonomi är stabil och vi har f.n. inga planer på att höja avgifterna. Det kan dock inte uteslutas att vi längre fram tvingas till en mindre justering.

Fjärrvärmekostnaderna, som är vår näst största utgiftspost, har stigit oroväckande mycket. Taxan har höjts med ca 25 % sedan 2001, men även förbrukningen ökar. Vi räknar också med prisökningar för bl.a. sophämtning och försäkringar, och dessutom höjd fastighetsskatt under 2003. Under 2002 har vi haft oväntade utgifter på drygt 180 000 kr för byte av avloppsledning vid 39:an och värmeväxlare i värmesystemet.

**Staertesjoen**

Org.nr. 769605-8473

Styrelsen kommer ha hård koll på kostnaderna, och eventuella investeringar får anstå tills vi har en klarare bild av vad vår ekonomi tål. Det som står på önskelistan är ett sophus för grovsopor och elavfall (krav från Stockholm stad), ev. bredband om intresse skulle finnas, samt upprustning av utemiljön. Det sista är dock en så stor kostnad att vi måste ta det lite i taget under flera års följd.

För den ekonomiska förvaltningen i övrigt hänvisas till bokslutet.

**Resultat av föreningens verksamhet 2002**

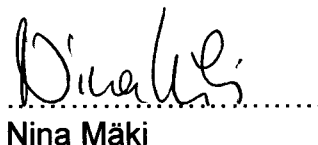
Årets resultat är -199 739 och ackumulerat resultat är +90 850 kr. Det ackumulerade resultatet belastas med avskrivningar på tillsammans 331 895 kr.

Styrelsen föreslår att det ackumulerade resultatet balanseras i ny räkning.

Stockholm den 9 mars 2003



Jan Driessen



Nina Mäki



Jonas Salomonsson

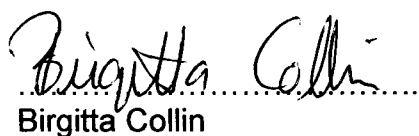


Anna-Lena Nordqvist



Peter Malmberg

Vår revisionsberättelse har avgivits den 31 mars 2003.



Birgitta Collin



Pia Johansson



**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kronor	Not	1/1 - 31/12 2002	30/5-31/12 2001
<b>Intäkter</b>			
Medlemsavgifter		2 462 146	1 591 267
Hyror		1 652 019	796 490
Övrigt		59 039	160 404
		<b>4 173 204</b>	<b>2 548 161</b>
<b>Kostnader</b>			
<i>Löpande underhåll</i>			
Underhåll	1	-412 291	-5 652
<i>Driftskostnader</i>			
Vatten		-152 716	-101 862
Fjärrvärme		-599 994	-420 000
El		-39 630	-8 828
Renhållning/fastighetsskötsel		-281 366	-160 031
Övriga fastighetskostnader		-42 276	0
Förvaltningskostnader		-100 015	-67 273
Övriga främmande tjänster		-68 633	0
Försäkringar		-39 222	-27 813
Kabel-TV		-105 000	-61 250
Egen administration	2	-56 744	-3 395
Tomrättsavgäld		-13 300	-4 507
Övrigt		-37 051	-45 719
Schablonskatt		0	0
Fastighetsskatt		-246 840	-127 736
Summa kostnader		<b>-2 195 078</b>	<b>-1 034 066</b>
<b>Resultat före avskrivningar</b>		<b>1 978 126</b>	<b>1 514 095</b>
Avskrivningar	3	-259 545	-72 350
<b>Resultat efter avskrivningar</b>		<b>1 718 581</b>	<b>1 441 745</b>
Ränteintäkter		39 850	10 435
Ränteutgifter		-1 814 254	-1 087 168
Finansiella intäkter o kostnader		-1 774 404	-1 076 733
<b>Resultat efter finansiellt</b>		<b>-55 823</b>	<b>365 012</b>
Förändring av yttre rep.fond		-143 916	-74 423
<b>ARETS RESULTAT</b>		<b>-199 739</b>	<b>290 589</b>

A

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kronor	Not	31/12 2002	31/12 2001
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Byggnad o mark	3,4	79 147 357	79 284 671
Byggnadsinventarier	3,4	1 027 730	651 142
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>80 175 087</b>	<b>79 935 813</b>
Likvida medel	5	1 727 487	1 327 257
Förutbetalda kostnader	6	3 325	0
Momsfordran		0	7 085
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 730 812</b>	<b>1 334 342</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>81 905 899</b>	<b>81 270 155</b>
<b>EGET KAPITAL o SKULDER</b>			
Medlemmarnas insats		45 634 008	45 051 471
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>45 634 008</b>	<b>45 051 471</b>
Upplåtelseavgifter		507 463	0
Ackumulerat resultat		290 589	0
Årets resultat		-199 739	290 589
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>598 313</b>	<b>290 589</b>
Yttre reparationsfond		218 339	74 423
<b>Summa fonderade reserver</b>		<b>218 339</b>	<b>74 423</b>
Stadshypotek 614692 4,95%	7	3 595 250	4 250 000
Stadshypotek 546624 5,28%		7 000 000	7 000 000
Stadshypotek 546625 5,53%		5 000 000	5 000 000
Stadshypotek 546626 5,72%		10 000 000	10 000 000
Stadshypotek 546627 4,62%		4 310 000	4 310 000
Stadshypotek 546628 5,05%		4 250 000	4 250 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>34 155 250</b>	<b>34 810 000</b>
Leverantörsskulder	8	369 972	71 131
Förutbetalda medl.avg./hyror		253 746	200 085
Upplupna kostnader	9	255 093	644 696
Skattekonto		131 846	24
Momsskuld		5 992	
Skatteskuld		246 840	127 736
Övriga kortfristiga skulder		36 500	
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 299 989</b>	<b>1 043 672</b>
<b>SUMMA SKULDER o EGET KAPITAL</b>		<b>81 905 899</b>	<b>81 270 155</b>
<b>Ansvarsförbindelser o ställda panter</b>			
Fastighetsinteckningar		36 650 000	36 650 000

## Notanteckningar

### Not 1 Underhåll

Vatten Sanitet	99 144	0
Värme	129 061	0
Tvättstuga	1 340	1 762
Elanläggning	18 140	0
Ventilation	2 049	0
Huskropp	109 925	0
Övrigt	55 312	3 890
	<u>414 971</u>	<u>5 652</u>

### Not 2 Arvoden

Styrelsearvoden	30 000	0
Sociala kostnader	8 346	0
	<u>38 346</u>	<u>0</u>

Revisionsarvoden har under året betalats med 999 kronor.

### Not 3 Avskrivningar

Avskrivning på byggnad görs med 0,25% på anskaffningsvärde.  
Avskrivning på byggnadsinventarier görs med 10 %.

### Not 4 Anläggningstillgångar

<b>Byggnad</b>	<b>2 002</b>	<b>2 001</b>
Anskaffningsvärde	54 925 422	54 925 422
Ackumulerad avskrivning	0	0
Årets avskrivning	-137 314	0
Bokfört värde	<u>54 788 108</u>	<u>54 925 422</u>

### Mark

Anskaffningsvärde o bokfört värde	<b>24 359 249</b>	<b>24 359 249</b>
-----------------------------------	-------------------	-------------------

### Byggnadsinventarier

Ackumulerat anskaffningsvärde	723 492	0
Årets anskaffningar	498 819	723 492
Ackumulerad avskrivning	-72 350	0
Årets avskrivning	-122 231	-72 350
<b>Bokfört värde</b>	<u><b>1 027 730</b></u>	<u><b>651 142</b></u>

### Not 5 Likvida tillgångar

Kassa	2 819
Postgiro 18 11 88-4	203 083
Handelsbanken 334690838	1 521 585
	<u><b>1 727 487</b></u>

Beviljad ej utnyttjad checkkredit 1 150 000

**Brf Staertesjoen**

Org.nr. 769604-3244

**Årsredovisning 2002****Not 6 Förutbetalda kostnader**

Tomrättsavgäld	<b>3 325</b>
----------------	--------------

**Not 7 Långfristiga skulder**

Låne 614692: saldo 31/12 2002	3 631 750
Amortering under 2003 (se kortfristiga skulder)	-36 500
Redovisat belopp	<u><b>3 595 250</b></u>

**Not 8 Leverantörsskulder**

SLB	17 016
Familjebostäder	320 779
Fortum	512
Fortum	394
Fortum	6 912
IKEA	774
O&L Grossmann	2 125
Stockholm Vatten	11 790
Stockholm Vatten	9 670
	<u><b>369 972</b></u>

**Not 9 Upplupna kostnader**

Diverse	93
Kabel-TV	105 000
Upplupna räntekostnader	150 000
	<u><b>255 093</b></u>



# REVISIONSBERÄTTELSE

avseende  
Bostadsrättsföreningen Staertesjoen (org.nr. 769605-8473)  
räkenskapsåret 2002.

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Staertesjoen för räkenskapsåret 2002. Vårt ansvar som revisorer är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. Vi har granskat ett urval av verifikationerna för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna, prövat tillämpade redovisningsprinciper samt bedömt den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen. Vi anser att vår revision ger oss en rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

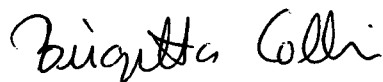
Vi tillstyrker

att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen,

att resultatet behandlas enligt förslaget i förvaltningsberättelsen, och

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2002.

Stockholm den 31 / 3 2003



Birgitta Collin



Pia Johansson