

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Snickarbacken i Sollentuna

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2001.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Rune Synnelius	Ordförande
Hans-Anders Sjöstedt	Vice ordförande
Ulf Redtzer	Sekreterare
Katarina Sjöberg	Bitr sekreterare
Jan Sjöstrand	Miljöansvarig
Rune Jogeman	Underhållsplaner
Denis Özen (t.o.m 26/11)	
Bengt Carlsund (fr.o.m 27/11)	

I tur att avgå är: Rune Synnelius, Hans-Anders Sjöstedt, Jan Sjöstrand och Ulf Redtzer.

Suppleanter

Staffan Pettersson
Hans Ulriksson
Bengt Carlsund (t.o.m 26/11)
Antonios Kontarinis (fr.o.m 27/11)

I tur att avgå är: Staffan Pettersson, Hans Ulriksson och Antonios Kontarinis.

Firmatecknare

Rune Synnelius, Hans-Anders Sjöstedt, Ulf Redtzer och Jan Sjöstrand, två i förening.

Revisorer

Rolf Persson med Lennart Tengblad som suppleant samt Matz Ekman, Öhrlings Pricewaterhouse
Coopers AB.

Valberedning

Göran Sandén (sammanställande), Sven Brönnhagen, Vivianne Conjeros, Henrik Thunes, Barbro
Lakatos och Caroline Jogeman.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 april 2001.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden.

Förvaltning

Förvaltare har varit Tomas Gidlund.

Administrativ och teknisk förvaltning har enligt avtal ombesörjts av SBC Borätt. Städning har ombesörjts av Priscilla Städservice. Trädgårdsskötsel har ombesörjts av Vivaldi AB och snöröjningen av Utemiljö AB.

Fastigheter

Byggnaderna är uppförda åren 1989-1991 och består av 279 lägenheter.

Lägenhetsöverlåtelse

Styrelsen har under året beviljat 33 lägenhetsöverlåtelse.

Under året utfört underhåll

Under året har befintliga A-husets terrassväggar ommålats, kontorsutrymme har ombyggt till hyreslägenhet, byte av tvättutrustning samt renovering av utemiljön. För detta har 1 795 263 kronor disponerats ur föreningens reparationsfond. I övrigt har endast normalt underhåll utförts.

Årsavgifter, hyror

Under året uttagna årsavgifter och hyror framgår av efterföljande resultaträkning. Avgifterna har varit oförändrade med undantag av att halv avgift uttogs för lägenheter under januari enligt beslut med anledning av återbetalning från HSB.

Arvoden

Under året utbetalda arvoden till förtroendevalda framgår av efterföljande resultaträkning.

Anställda

Föreningen saknar anställda.

Ekonomisk ställning och resultat

Under år 2000 slutfördes förhandlingarna med HSB Produktion angående byggnadskostnaderna. Resultatet blev att föreningen erhöll ytterligare 1,6 Milj kronor plus ränta. Kapitalet användes till extra avskrivning på byggnader medan den erhållna räntan på 819 352 skulle användas för återbetalning till medlemmarna genom att halv månadsavgift uttogs under januari 2001. Hela intäkten bokfördes under år 2000 varför bokslutet för år 2001 har belastats med en extra kostnad genom avgiftsrabatten för januari månad på 819 352 kronor.

Beroende på den extremt höga byggkostnaden för våra hus har vi i balansräkningen tvingats ta upp ett för stort värde på byggnaderna. För att få en framtida balans måste därför ordentliga avskrivningar göras på byggnaderna. Genom återbetalningar från HSB har nedskrivningar kunnat göras under åren 1999-2000 med c:a 6 Milj kronor. I mitten av 90-talet gjordes dock bara årliga avskrivningar med mindre än 100.000 kronor. Från och med år 1997 ökades avskrivningarna för att gå upp till samma belopp som amorteringsbeloppen på våra lån. Detta är heller inte tillräckligt och revisorerna har påpekat att en planerlig avskrivning bör göras.

Styrelsen har därför beslutat att från och med år 2001 göra planenliga avskrivningar med en beräknad livslängd på byggnaderna av 90 år. Eftersom fördelningen mellan markvärde och byggnadsvärde inte stämt överens med verkligheten har också i balansräkningen gjorts en justering. Enligt ovannämnda beslut blir därför den årliga avskrivningen 3.165.000 från och med år 2001, vilket ökar förlusten med c:a 2 Milj kr. Detta påverkar dock inte föreningens likviditet. Avskrivningarna under åren 1994-2001 framgår av nedanstående tabell som också visar räntekostnader, räntebidrag skatt, avgiftsjusteringar samt resultat för dessa år.

År	Ränte- Kostnad	Ränte- bidrag	Skatt	Avgift +/-	Avskrivn	Resultat +/-
1994	35.500.000	23.000.000	0		79.000	+ 285.000
1995	35.500.000	23.000.000	0		86.000	+ 689.000
1996	35.000.000	22.000.000	0		95.000	- 112.000
1997	30.000.000	16.700.000	0	+4%	807.000	-1.329.000
1998	19.000.000	2.510.000	997.000	+6%	863.000	-2.844.000
1999	17.000.000	2.039.000	850.000	+3%	4.995.000	Not 1
2000	17.000.000	776.000	793.000		2 616.000	-2.097.000
2001	17.000.000	0	985.000		3.165.000	-5.172.086

Not 1

1999 års bokslut redovisar ett överskott på 116.000 kronor men då har bokförts en extraordinär intäkt på 4.342.000 kronor från HSB Produktion.

I samband med uppgörelsen med långivarna under år 1998 gjordes en långtidsprognos som i enlighet med uppgörelsen byggde på en höjning av avgiftsnivån med 6 % och användande av föreningens överlikviditet. Denna prognos revideras årligen och efter 2001 års resultat har en 5-årsprognos upprättats enligt nedanstående:

PROGNOS 2002-2006 i enlighet med uppgörelsen 1998:

År	2002	2003	2004	2005	2006
Avgiftshöjn/sänkn	0%	0%	0%	0%	0%
Avgift kr/kvm	831	831	831	831	831
Rörelseintäkter (kkr)	22000	22000	22000	22000	22000
Rörelseutgifter (kkr)	- 6700	- 6800	- 6800	- 6800	- 6800
Amorteringar	- 1200	- 1200	- 1200	- 1200	- 1200
Finansnetto (kkr)	- 15000	-15500	-15600	-15700	-15800
Fastighetsskatt	- 1000	- 1000	- 1000	- 1000	- 1000
Betalningsnetto (kkr)	- 1900	- 2500	- 2600	- 2700	- 2800
Likv årets början	23900	22000	19500	16900	14200
Likv årets slut	22000	19500	16900	14200	11400
Yttre fond*	5300	5000	5000	5000	5000
Total likviditet	27300	24500	21900	19200	16400

* Till yttre fond avsätts varje år 587 000 kronor, vilket också beräknas användas i snitt.

Under åren 1988-2001 har föreningens resultat givet ett samlat underskott på 9 709 092 kronor vilket har klarats genom att använda överlikviditeten. Om inte särskilda åtgärder vidtages kommer föreningen att stå inför drastiska avgiftshöjningar på 20-25 % när överlikviditeten är förbrukad.

Beslut togs därför av extra årsmöte år 2000 om att sälja viss mark till en nybildad bostadsrättsförening under förutsättning av att bygglov kan erhållas så att föreningen får ett kapitaltillskott på 12 milj kronor. Genom detta skulle föreningen kunna amortera 30 Milj kronor så att föreningen skulle få en balanserad långsiktigsbudget. Tyvärr har bygglov av olika anledningar fördröjts vilket medfört att en stor del av överlikviditeten kommer att förbrukas innan försäljning kan genomföras. Detta betyder att den planerade avgiftssänkningen vid försäljningen inte kan genomföras.

Föreningen har överenskommit med SBC Bygg att SBC Bygg står för kostnaderna för detaljplaneförslaget och har utarbetat ett förslag som mottagits positivt av kommunen.

Under förutsättning av försäljning av tomt enligt ovan och försäljningssumman användes till amortering kan en reviderad 5-årsprognos antas till:

PROGNOS 2002-2006

År	2002	2003	2004	2005	2006
Avgiftshöjn/sänkn	0%	0%	0%	0%	0%
Avgift kr/kvm	831	831	831	831	831
Intäkter (kkr)	22000	22000	22000	22000	22000
Utgifter (kkr)	- 6700	- 6400	- 6200	- 6000	- 6000
Amortering	- 1200	- 31200	- 1200	- 1200	- 1200
Fastighetsskatt (kkr)	- 1000	- 1000	- 1000	- 1000	- 1000
Finansnetto (kkr)	-15000	- 14800	- 13300	- 13300	-13300
Extra kapitaltillskott (kkr)		12000			
Betalningsnetto (kkr)	- 1900	- 19400	300	400	500
Likv årets början	23900	22000	2600	2900	3300
Likv årets slut	22000	2600	2900	3300	3800
Yttre fond*	5300	5000	5000	5000	5000
Total likviditet	27300	7600	7900	8300	8800

* Till yttre fond avsätts varje år 587 000 kronor, vilket också beräknas användas i snitt.

Föreningen ekonomiska ställning vid årets utgång samt årets resultat framgår av efterföljande balans- och resultaträkning.

Styrelsen föreslår att - sedan avsättningar enligt resultaträkning skett - underskottet på kronor 5 172 085:65 och tidigare ansamlad förlust kronor 4 537 006:56, tillsammans kronor 9 709 092:21 - överföres i ny räkning.

RESULTATRÄKNING

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2001	2000
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter, hyror m m	Not 1	20 917 894	20 551 880
Övriga rörelseintäkter		<u>79 021</u>	<u>48 160</u>
		20 996 915	20 600 040
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetsskötsel	Not 2	-1 230 885	-1 142 960
Reparationer		-416 948	-705 449
Taxebundna kostnader		-2 930 151	-2 580 026
Övriga driftskostnader		-167 573	-235 675
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-1 086 536	-1 351 770
Personalkostnader		<u>-201 644</u>	<u>-204 861</u>
		-6 033 737	-6 220 740
AVSKRIVNINGAR AV ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader	Not 3	-3 269 175	-995 945
Maskiner och inventarier	Not 5	<u>-73 400</u>	<u>-32 848</u>
		-3 342 575	-1 028 793
RÖRELSERESULTAT		11 620 603	13 350 507
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 202 861	2 027 764
Räntekostnader och liknande resultatposter		-16 549 420	-16 624 698
Räntebidrag		<u>776 130</u>	<u>776 130</u>
		-15 346 559	-13 820 804
RESULTAT FÖRE BOKSLUTSDISPOSITIONER OCH SKATT		-3 725 956	-470 297
BOKSLUTSDISPOSITIONER			
Föreningens reparationsfond	Not 8	<u>-587 000</u>	<u>-834 000</u>
		-587 000	-834 000
SKATT			
Skatt ändrad taxering		28 500	-840
Fastighetsskatt		<u>-887 630</u>	<u>-792 290</u>
		-859 130	-793 130
ÅRETS RESULTAT		-5 172 086	-2 097 427

BALANSRÄKNING DEN 31 DECEMBER

2001

2000

TILLGÅNGAR

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Byggnader och mark

Not 4

315 682 359

318 951 534

Maskiner och inventarier

Not 5

260 755

131 392

315 943 114

319 082 926

FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Insats SBC

6 000

6 000

6 000

6 000

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

315 949 114

319 088 926

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Avgifts- och hyresfordringar

96 146

152 602

Övriga fordringar

276 816

9 982

Förutbetalda kostnader

123 882

254 816

496 844

417 400

KASSA, BANK OCH KLIENTMEDEL

Kassa, postgiro och bank

28 906 614

23 803 319

SBC klientmedel i SHB

4 546 515

13 673 648

33 453 128

37 476 967

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

33 949 972

37 894 367

SUMMA TILLGÅNGAR

349 899 086

356 983 293

EGET KAPITAL AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER

EGET KAPITAL

Not 6

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

48 715 241

48 715 241

48 715 241

48 715 241

Ansamlad förlust

Ansamlad förlust

-4 537 007

-2 439 580

Årets resultat

-5 172 086

-2 097 427

-9 709 092

-4 537 007

SUMMA EGET KAPITAL

39 006 149

44 178 234

		2001	2000
AVSÄTTNINGAR	Not 7		
Föreningens reparationsfond		5 328 660	6 536 923
Medlemmarnas reparationsfond		119 261	167 658
		<u>5 447 921</u>	<u>6 704 581</u>
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	299 008 792	300 446 455
		<u>299 008 792</u>	<u>300 446 455</u>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristig skuld		1 318 511	1 060 053
Leverantörsskulder		610 523	522 169
Skatteskulder		68 573	12 995
Övriga kortfristiga skulder		448 891	272 878
Upplupna kostnader		55 893	43 829
Upplupna utgiftsräntor		3 314 164	3 322 421
Förutbetalda avgifter och hyror		619 669	419 678
		<u>6 436 224</u>	<u>5 654 023</u>
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		349 899 086	356 983 293
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Uttagna fastighetsinteckningar		307 088 000	307 088 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer
Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och god redovisningssed.

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

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

	2001	2000
Byggnad	Rak avskrivning	Amort. På
	90 år	fastighetslån
Inventarier	20,0%	20,0%

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

	2001	2000
NOT 1		
ÅRSAVGIFTER, HYROR MM		
Årsavgifter	19 108 302	19 943 028
Hyror	1 792 846	1 814 375
Övrigt	16 746	-1 205 523
	20 917 894	20 551 880

NOT 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetsskötsel och städning

Fastighetsskötsel entreprenad		303 066
Fastighetsskötsel enligt beställning	74 331	102 027
Fastighetsskötsel gård entreprenad	357 501	
Fastighetsskötsel gård beställning	56 622	10 029
Städning entreprenad	311 987	232 729
Städning enligt beställning	32 005	12 729
Sotning	888	2 663
Myndighetstillsyn	325	
Bevakning	7 179	24 526
Störningsjour och larm		21 072
Gård	10 844	31 064
Serviceavtal	40 581	131 986
Hiss	212 502	44 682
Förbrukningsmateriel	126 121	226 388
	1 230 885	1 142 960

	2001	2000
NOT 2 (forts.)		
Reparationer		
Lokaler	45 355	
Lokaler	4 778	34 448
Barnstuga		240 116
Gemensamma utrymmen	2 866	23 048
Tvättstuga	20 857	38 291
Soprum/sophus		6 476
Bastu	1 061	
Portar	26 266	75 943
Lås	29 434	43 758
VVS	47 141	55 606
Värmeanläggning		3 025
Värmepump/kylanläggning	13 095	
Ventilation	1 619	10 652
Elinstallationer	17 877	111 239
Kabel-TV	2 188	
Bredband	6 255	11 189
Hiss	1 198	22 954
Tak	38 534	2 558
Fasad	3 449	1 500
Balkonger		2 790
Gård	58 792	
Utemiljö	26 658	
Garage	61 940	13 437
Vattenskada	7 126	
Skadegörelse	459	3 404
Övrigt		5 016
	416 948	705 449
Hyreslägenhet	65 691	
Lokaler	205 000	
Tvättstuga	859 875	449 375
Balkonger	664 697	
Ianspråktagande föreningens reparationsfond	-1 795 263	-449 375
	0	0
Taxebundna kostnader och uppvärmning		
Elkostnader	648 626	756 129
Värmekostnader	1 208 843	987 225
Vattenkostnader	591 554	433 746
Sophämtning	208 747	199 082
Grovsopor	89 201	81 561
Snöröjning	149 227	105 932
Klottersanering	14 247	
Hiss	19 706	16 351
	2 930 151	2 580 026
Övriga driftskostnader		
Försäkring	69 330	161 718
Självrisk		-10 800
Kabel-TV	98 243	84 757
	167 573	235 675

	2001	2000
NOT 2 (fort.)		
Övriga förvaltnings och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	938	1 450
Kontorsmateriel	8 701	
Telefon	13 540	9 869
Postbefordran	8 610	
Juridiska åtgärder	12 688	
Inkasso/betalningsföreläggande	2 841	-360
Hysesförluster		522
Kundförluster	10 800	
Förvaltningskostnader		90 949
Revisionsarvode (extern revisor)	23 682	10 068
Kostnader för styrelsemöten	36 282	23 463
Styrelseomkostnader	2 591	
Kostnader för stämma	3 433	3 420
Studieverksamhet	200	
Förvaltningsarvode	168 022	158 333
Arvode SBC övrigt	4 375	13 950
Teknisk förvaltning	628 720	592 470
Juridik	15 179	126 250
Administration	11 297	92 274
Korttidsinventarier	36 818	41 479
Övriga förvaltningskostnader	619	25 095
Konsultarvode	87 950	63 875
Advokatkostnader		12 750
Föreningsavgifter (andra än SBC)		61 800
Avgift till organisationer	9 250	
Övriga driftskostnader		24 113
	1 086 536	1 351 770
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	157 750	162 400
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	2 815	
Sociala kostnader	41 079	42 461
	201 644	204 861
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	6 033 737	6 220 740
NOT 3		
AVSKRIVNING BYGGNADER		
Byggnad	3 269 175	995 945
	3 269 175	995 945
	2001	2000
NOT 4		
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	327 125 761	328 746 394
Nyanskaffningar		-1 620 633
Utgående anskaffningsvärde	327 125 761	327 125 761

	2001	2000
NOT 4 forts.		
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-8 174 227	-7 178 282
Årets avskrivningar enligt plan	-3 269 175	-995 945
Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan	<u>-11 443 402</u>	<u>-8 174 227</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	315 682 359	318 951 534
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	32 900 000	15 652 367
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	140 223 000	113 341 000
Taxeringsvärde mark	33 480 000	27 000 000
	<u>173 703 000</u>	<u>140 341 000</u>
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	169 880 000	137 000 000
Lokaler	3 823 000	3 341 000
NOT 5		
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	367 003	164 240
Utgående anskaffningsvärde	<u>367 003</u>	<u>164 240</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-32 848	
Årets avskrivningar enligt plan	-73 400	-32 848
Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan	<u>-106 248</u>	<u>-32 848</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	260 755	131 392
NOT 6		
EGET KAPITAL		
	2001	Enligt stämman beslut
Bundet eget kapital		2000
Inbetalda insatser	48 715 241	48 715 241
	<u>48 715 241</u>	<u>48 715 241</u>
Ansamlad förlust		
Ansamlad förlust	-4 537 007	-2 097 427
Årets resultat	-5 172 086	2 097 427
	<u>-9 709 092</u>	<u>-4 537 007</u>
Summa eget kapital	39 006 149	44 178 234

	2001	2000
NOT 7		
AVSÄTTNINGAR		
Föreningens reparationsfond		
Vid årets början	6 536 923	6 152 298
Årets avsättning	587 000	834 000
Ianspråkstagande	-1 795 263	-449 375
Vid årets slut	<u>5 328 660</u>	<u>6 536 923</u>

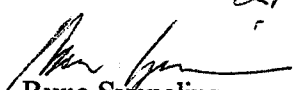
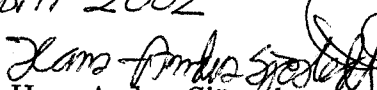
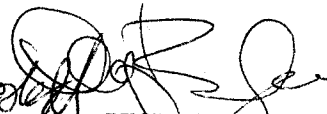
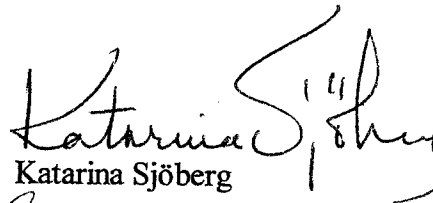

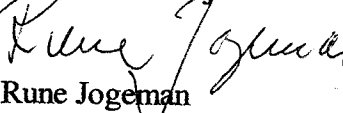
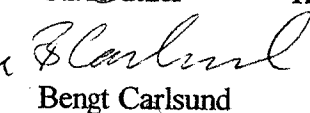
Medlemmarnas reparationsfond		
Vid årets början	167 658	543 383
Ianspråkstagande	-48 397	-375 725
Vid årets slut	<u>119 261</u>	<u>167 658</u>

NOT 8

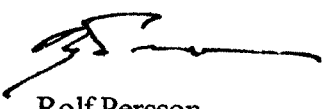
SKULDER TILL KREDITINSTITUT

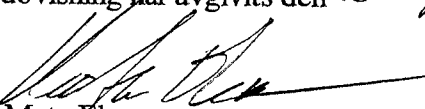
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	01-12-31	01-12-31	00-12-31	
Venantius	7,22%	22 684 463	22 862 284	2002-06-03
Venantius	7,22%	6 310 531	6 360 022	2002-06-03
Venantius	7,22%	2 950 688	2 973 814	2002-06-03
SPINTAB	6,11%	51 587 977	52 516 744	2003-09-24
SPINTAB	5,61%	6 919 700	6 919 770	2003-09-24
Låneskuld med förfalldag inom 5 år		<u>90 453 359</u>	<u>91 632 634</u>	
SPINTAB	5,08%	79 754 696	79 754 696	2007-04-27
SPINTAB	5,08%	130 119 248	130 119 248	2007-04-27
Låneskuld med förfalldag efter 5 år		<u>209 873 944</u>	<u>209 873 944</u>	
Summa skulder till kreditinstitut		300 327 303	301 506 578	
Avgår kortfristig del		<u>-1 318 511</u>	<u>-1 060 053</u>	
		299 008 792	300 446 525	

Stockholm den 21 april 2002

 Rune Synnelius
 Hans-Anders Sjöstedt
 Ulf Redtzer
 Katarina Sjöberg
 Jan Sjöstrand
 Rune Jogeman
 Bengt Carlsund

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 29 april 2002


 Rolf Persson
 Intern revisor


 Matz Ekman
 Auktoriserad revisor

