

## ÅRSREDOVISNING

för

### Bostadsrättsföreningen Snickarbacken i Sollentuna

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

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

#### Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Rune Synnelius	Ordförande
Hans-Anders Sjöstedt	Vice ordförande
Ulf Redtzer	Sekreterare
Katarina Sjöberg	Informationsansvarig
Jan Sjöstrand	Miljöansvarig
Rune Jogeman	Underhållsplaner
Bengt Carlsund	Kontakt med andra föreningar

I tur att avgå är: Rune Synnelius, Katarina Sjöberg, Rune Jogeman samt Bengt Carlsund.

#### Suppleanter

Antonios Kontarinis  
Agneta Eriksson  
Sten-Erik Arenbalk

I tur att avgå är: Antonios Kontarinis, Agneta Eriksson samt Sten-Erik Arenbalk.

#### 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), Henrik Thunes, Caroline Jogeman och Barbro Lundqvist.

#### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 29 april 2002.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda sammanträden.

### **Förvaltning**

Förvaltare har varit Marie Hulthin, SBC Bostad AB.

Administrativ och teknisk förvaltning har enligt avtal ombesörjts av SBC Bostad AB. Städning har ombesörjts av Priscilla Städservice. Trädgårdsskötsel inklusive snöröjning har ombesörjts av Vivaldi AB.

### **Fastigheter**

Byggnaderna är uppförda åren 1989-1991 och består av 279 lägenheter samt av kvartersgård och fristående garagebyggnad.

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar i Stockholm.

Föreningen är ägare till fastigheterna Sjöstugan 9, Sjöstugan 10 och Sjöstugan 11. Markförrättring har gjorts för sammanslagning av dessa fastigheter. Denna sammanslagning har ännu inte lagfarits.

Föreningen är innehavare av en hyresrätt i D-huset. Denna lägenhet är ingen bostadsrätt enligt den ekonomiska planen.

### **Lägenhetsöverlåtelse**

Styrelsen har under året beviljat 46 lägenhetsöverlåtelse.

### **Under året utfört underhåll**

Under året har kvartersgårdens ytterväggar målats om, förskolans lokaler och lekutrustning har renoverats och kompletterats, ventilationssystemet kontrollerats, fortsatt byte av tvättutrustning samt renovering av utemiljön. För detta har 701 972 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 för lägenheterna har varit oförändrade medan garage och parkeringsplatser höjts med 5 - 10 %.

### **Arvoden**

Under året utbetalda arvoden till förtroendevalda framgår av efterföljande resultaträkning.

### **Anställda**

Föreningen saknar anställda

### **Ekonomisk ställning och resultat**

Under året slutfördes förhandlingarna med HSB Produktion angående byggfel. Resultatet blev att föreningen erhållit ytterligare 600 000 kronor. Av dessa medel har avsatts 500 000 kronor till eventuella framtida reparationer av garagetak. Detta innebär att en slutlig uppgörelse har träffats med HSB angående feldebiteringar samt byggfel. Föreningen har dessutom erhållit ersättning från försäkringsbolag för delar av havda kostnader för tvisten med HSB.

Av HSB tidigare ej intäktsfört räntebidrag på 129 630 kronor har i år tagits upp som finansiell intäkt. På grund av administrativa problem vid byte av ekonomisk förvaltare har 2001 års intäkter avseende uthyrda antennplatser fakturerats först under år 2002. Detta innebär extra intäkter i år på ca 200 000 kr.

Underhållsplanen har under året reviderats varför avsättningarna till föreningens reparationsfond år 2003 ökar från 587 000 kronor per år till 900 000 kr och därefter till 1 200 000 kr per år, vilka belopp beräknas användas i årsgenomsnitt. I prognos 2003-2007 på sid. 4 har styrelsen beräknat att de årliga avsättningarna även disponeras för långsiktigt underhåll, d v s fonden för yttre underhåll förblir oförändrad.

Beroende på den extremt höga byggkostnaden för våra hus har vi i balansräkningen ett för högt värde på byggnaderna. För att få en framtida balans måste därför ordentliga avskrivningar göras på byggnaderna. Genom återbetalningar från HSB har avskrivningar kunnat göras under åren 1999-2000 med c:a 6 Milj kronor. I mitten av 90-talet uppgick de årliga avskrivningarna till mindre än 100 000 kr per år. 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 planlig avskrivning bör göras. Styrelsen har därför beslutat att från och med år 2001 göra planliga avskrivningar med en beräknad livslängd på byggnaderna av 90 år. En avskrivning på 3 262 000 kronor har därför gjorts under året vilket ökar förlusten med c:a 2 Milj kr. Detta påverkar dock inte föreningens likviditet. Avskrivningarna under åren 1994-2002 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		3.269.000	-5.172.000
2002	16.400.000	130.000	1.015.000		3.262.000	-3.868.000

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 2002 års resultat har en 5-årsprognos upprättats enligt nedanstående:

Under åren 1988-2002 har föreningens resultat givet ett samlat underskott på 13 576 847 kronor. Om inte särskilda åtgärder vidtages kommer föreningen att stå inför drastiska avgiftshöjningar på 20-25 %. Beslut togs därför vid ett 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 ett balanserat långsiktigt kassaflöde.

Föreningen har överenskommit med SBC Bygg att SBC Bygg står för kostnaderna för detaljplaneförslaget och har utarbetat ett förslag till detaljplan som nu är föremål för samråd.

Allt tyder på att detaljplanen kommer att antas i slutet av år 2003 varför en reviderad 5-års likviditetsprognos kan antas till:

PROGNOS 2003-2007, KASSAFLÖDE

År	2003	2004	2005	2006	2007
Avgiftshöjn/sänkn	+5% från 1/7	0%	0%	0%	0%
Avgift kr/kvm	831(873)	873	873	873	873
Intäkter (kkr)	22500	23000	23000	23000	23000
Utgifter (kkr)	- 6300	- 6300	- 6100	- 6100	- 6100
Reparationsfond	- 900	- 1200	- 1200	- 1200	- 1200
Amortering	-31000	- 700	- 700	- 700	- 700
Fastighetsskatt (kkr)	- 1000	- 1000	- 1000	- 1000	- 1000
Finansnetto (kkr)	-14800	- 13500	- 13400	- 13400	- 13300
Extra kapitaltillskott (kkr)	12000				
Betalningsnetto (kkr)	-19500	300	600	600	700
Likv årets början	20800	1300	1600	2200	2800
Likv årets slut	1300	1600	2200	2800	3500
Yttre fond*	5200	5200	5200	5200	5200
Total likviditet	6500	6800	7400	8000	8700

\* Till yttre fond avsätts år 2003 kronor 900 000 kronor och därefter årligen 1 200 000 kronor vilket också beräknas användas i snitt.

**Behandling av resultat**

ansamlat resultat: -9 709 092  
årets resultat: -3 867 755  
summa: -13 576 847

Styrelsen föreslår att

att i ny räkning balanseras -13 576 847  
-13 576 847

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

**RESULTATRÄKNING**

**1 JANUARI - 31 DECEMBER**

		<b>2002</b>	<b>2001</b>
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	22 095 796	20 901 148
Övriga rörelseintäkter		<u>275 957</u>	<u>95 767</u>
		<b>22 371 753</b>	<b>20 996 915</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Fastighetsskötsel	Not 2	-1 297 555	-1 230 885
Reparationer		-358 768	-416 948
Periodiskt underhåll	Not 2	0	0
Taxebundna kostnader		-2 921 443	-2 930 151
Övriga driftskostnader		-196 607	-167 573
Fastighetsskatt		-1 015 430	-887 630
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-1 392 592	-1 086 536
Personalkostnader		-255 950	-201 644
Avskrivningar		<u>-3 335 400</u>	<u>-3 342 575</u>
		<b>-10 773 745</b>	<b>-10 263 942</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>11 598 008</b>	<b>10 732 973</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 3	1 461 862	1 202 861
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-16 340 626</u>	<u>-16 549 420</u>
		<b>-14 878 764</b>	<b>-15 346 559</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-3 280 755</b>	<b>-4 613 586</b>
<b>BOKSLUTSDISPOSITIONER</b>			
Föreningens reparationsfond	Not 11	<u>-587 000</u>	<u>-587 000</u>
		<b>-587 000</b>	<b>-587 000</b>
<b>SKATT</b>			
Skatt ändrad taxering		<u>0</u>	<u>28 500</u>
		<b>0</b>	<b>28 500</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-3 867 755</b>	<b>-5 172 086</b>

BALANSRÄKNING DEN 31 DECEMBER		2002	2001
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Byggnader och mark	Not 4	311 778 775	315 682 359
Maskiner och inventarier	Not 5	<u>187 355</u>	<u>260 755</u>
		<b>311 966 130</b>	<b>315 943 114</b>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Insats SBC	Not 6	6 000	6 000
Anslutningslån fjärrvärme	Not 7	<u>620 668</u>	<u>0</u>
		<b>626 668</b>	<b>6 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>312 592 798</b>	<b>315 949 114</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		253 499	96 146
Övriga fordringar		601 562	276 816
Förutbetalda kostnader	Not 8	163 696	123 882
Upplupna intäkter		<u>107 491</u>	<u>0</u>
		<b>1 126 248</b>	<b>496 844</b>
<b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>	Not 9		
Kortfristiga placeringar		<u>19 468 422</u>	<u>0</u>
		<b>19 468 422</b>	<b>0</b>
<b>KASSA, BANK OCH KLIENTMEDEL</b>			
Kassa, postgiro och bank		6 649 916	28 906 614
SBC klientmedel i SHB		<u>4 878 944</u>	<u>4 546 515</u>
		<b>11 528 860</b>	<b>33 453 128</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>32 123 530</b>	<b>33 949 972</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>344 716 328</b>	<b>349 899 086</b>

<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>2002</b>	<b>2001</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
	Not 10		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		<u>48 715 241</u>	<u>48 715 241</u>
		<b>48 715 241</b>	<b>48 715 241</b>
<b>Ansamlat resultat</b>			
Balanserat resultat		-9 709 092	-4 537 007
Årets resultat		<u>-3 867 755</u>	<u>-5 172 086</u>
		<b>-13 576 847</b>	<b>-9 709 092</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>35 138 394</b>	<b>39 006 149</b>
<b>AVSÄTTNINGAR</b>			
	Not 11		
Föreningens reparationsfond		5 213 688	5 328 660
Medlemmarnas reparationsfond		107 729	119 261
Garagereparationsfond		<u>500 000</u>	<u>0</u>
		<b>5 821 417</b>	<b>5 447 921</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
	Not 12		
Skulder till kreditinstitut		<u>297 597 287</u>	<u>299 008 792</u>
		<b>297 597 287</b>	<b>299 008 792</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		1 407 881	1 318 511
Leverantörsskulder		524 149	610 523
Skatteskulder		196 370	68 573
Övriga kortfristiga skulder		55 399	448 891
Upplupna kostnader	Not 13	3 279 789	3 370 057
Förutbetalda avgifter och hyror		<u>695 642</u>	<u>619 669</u>
		<b>6 159 230</b>	<b>6 436 224</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>344 716 328</b>	<b>349 899 086</b>
<b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>			
Fastighetsinteckningar		307 088 000	307 088 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

**FINANSIERINGSANALYS**

**2002**

**Den löpande verksamheten**

Årets resultat	-3 867 755
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	
Avskrivningar	3 335 400
Avsättningar fond för reparation av garage	500 000
Avsättningar föreningens reparationsfond	<u>587 000</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>554 645</b>

**Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet**

Förändringar kortfristiga fordringar	-629 404
Ianspråktagande föreningens reparationsfond	-701 972
Ianspråktagande medlemmarnas reparationsfond	-11 532
Förändring kortfristiga skulder (exkl. kort del lång skuld)	<u>-366 364</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-1 709 272</b>

**Investeringsverksamhet**

Materiella anläggningstillgångar	
Byggnad och mark	641 584
Finansiella anläggningstillgångar (netto)	-620 668
Kortfristiga placeringar	<u>0</u>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>20 916</b>

**Finansieringsverksamheten**

Långfristiga skulder	<u>-1 322 135</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 322 135</b>

**Årets kassaflöde** -2 455 846

Kassa bank och klientmedel vid årets början	33 453 128
Kassa bank och klientmedel inkl. kortfr. placeringar vid årets slut	<u>30 997 282</u>
	-2 455 846



## 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.

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 tillämpas.

	2002	2001
Byggnad	90 år	90 år
Inventarier	20%	20%

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
<b>NOT 1</b>		
<b>ÅRSavgIFTER, HYROR</b>		
Årsavgifter	19 945 403	19 108 302
Hyror	2 150 393	1 792 846
Övriga intäkter	275 957	95 767
	<u>22 371 753</u>	<u>20 996 915</u>

### NOT 2

#### RÖRELSENS KOSTNADER

##### Fastighetsskötsel och städning

Fastighetsskötsel enligt beställning	60 530	74 331
Fastighetsskötsel gård entreprenad	413 518	357 501
Fastighetsskötsel gård beställning	0	56 622
Städning entreprenad	365 314	311 987
Städning enligt beställning	53 587	32 005
Mattvätt	28 763	0
Sotning	63 188	888
Myndighetstillsyn	0	325
Bevakning	12 477	7 179
Störningsjour och larm	5 500	0
Garagekostnader	14 413	0
Gård	13 281	10 844
Serviceavtal	33 093	40 581
Hiss	162 489	212 502
Förbrukningsmateriel	71 403	126 121
	<u>1 297 555</u>	<u>1 230 885</u>

<b>Reparationer</b>	<b>2002</b>	<b>2001</b>
Hyreslägenheter	9 336	0
Lägenheter	6 430	0
Lokaler	0	45 355
Lokaler	0	4 778
Kontor	325	0
Gemensamma utrymmen	2 657	2 866
Tvättstuga	18 779	20 857
Bastu	1 875	1 061
Trapphus	12 176	0
Portar	74 515	26 266
Lås	33 587	29 434
VVS	28 182	47 141
Värmepump/kylanläggning	12 500	13 095
Ventilation	71 754	1 619
Elinstallationer	9 083	17 877
Kabel-TV	0	2 188
Bredband	0	6 255
Hiss	38 708	1 198
Tak	8 618	38 534
Fasad	0	3 449
Fönster	2 934	0
Gård	1 262	58 792
Utemiljö	6 035	26 658
Garage	8 873	61 940
Vattenskada	11 139	7 126
Skadegörelse	0	459
	<b>358 768</b>	<b>416 948</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>		
Hyreslägenhet	0	65 691
Lokaler	233 227	205 000
Gemensamma utrymmen	38 700	0
Tvättstuga	132 188	859 875
Ventilation	85 000	0
Balkonger	0	664 697
Markytor	47 819	0
Trädgård	89 375	0
Markanläggning	3 863	0
Konsult	71 800	0
Ianspråktagande föreningens reparationsfond	-701 972	-1 795 263
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
Elkostnader	793 365	648 626
Värmekostnader	1 160 991	1 208 843
Vattenkostnader	555 840	591 554
Sophämtning	167 296	208 747
Grovsopor	19 968	89 201
Snöröjning	206 186	149 227
Klottersanering	611	14 247
Hiss	17 186	19 706
	<b>2 921 443</b>	<b>2 930 151</b>

<b>Övriga driftskostnader</b>	<b>2002</b>	<b>2001</b>
Försäkring	89 776	69 330
Kabel-TV	106 831	98 243
	<u>196 607</u>	<u>167 573</u>
<b>Fastighetsskatt</b>	<b>1 015 430</b>	<b>887 630</b>
<b>Övriga förvaltnings och rörelsekostnader</b>		
Kreditupplysning	450	938
Kontorsmateriel	5 611	8 701
Telefon	13 960	13 540
Datakommunikation	5 000	0
Postbefordran	920	8 610
Juridiska åtgärder	250 574	12 688
Inkasso/betalningsföreläggande	1 689	2 841
Kundförluster	0	10 800
Revisionsarvode (extern revisor)	25 000	23 682
Kostnader för styrelsemöten	49 212	36 282
Styrelseomkostnader	1 500	2 591
Kostnader för stämma	1 729	3 433
Kommitékostnader	8 081	0
Studieverksamhet	0	200
Förvaltningsarvode	178 252	168 022
Arvode SBC övrigt	21 160	4 375
Teknisk förvaltning	667 000	628 720
Juridik	1 313	15 179
Administration	30 234	11 297
Korttidsinventarier	29 854	36 818
Övriga förvaltningskostnader	0	619
Konsultarvode	91 803	87 950
Avgift till organisationer	9 250	9 250
	<u>1 392 592</u>	<u>1 086 536</u>
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
Styrelse och internrevisor	205 800	157 750
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	3 021	2 815
Sociala kostnader	47 129	41 079
	<u>255 950</u>	<u>201 644</u>
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnad	3 262 000	3 269 175
Inventarier	73 400	73 400
	<u>3 335 400</u>	<u>3 342 575</u>
<b>TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>10 773 745</b>	<b>10 263 942</b>

NOT 3	2002	2001
<b>ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE</b>		
<b>RESULTATPOSTER</b>		
Inlåningsräntor	727 812	1 199 099
Ränteintäkter fjärrvärmelån	38 186	0
Ränteintäkter obligationer Stadshypotek	446 358	0
Skatteränta	125	1 388
Räntebidraget härrör från tidigare år	129 630	0
Reserverad räntekompensation	109 838	0
Vinst inlösen penningmarknadsfond	6 755	0
Dröjsmålsräntor avgifter och hyror	3 158	2 374
	<u>1 461 862</u>	<u>1 202 861</u>

NOT 4		
<b>BYGGNADER OCH MARK</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	327 125 761	327 125 761
Omklassificeringar	-641 584	0
Utgående anskaffningsvärde	<u>326 484 177</u>	<u>327 125 761</u>

<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-11 443 402	-8 174 227
Årets avskrivningar enligt plan	-3 262 000	-3 269 175
Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan	<u>-14 705 402</u>	<u>-11 443 402</u>

<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>311 778 775</b>	<b>315 682 359</b>
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	32 900 000	32 900 000

<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	160 473 000	140 223 000
Taxeringsvärde mark	38 340 000	33 480 000
	<u>198 813 000</u>	<u>173 703 000</u>

<b>Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande</b>		
Bostäder	194 540 000	169 880 000
Lokaler	4 273 000	3 823 000

NOT 5		
<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	367 003	164 240
Årets inköp	0	202 763
Utgående anskaffningsvärde	<u>367 003</u>	<u>367 003</u>

<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-106 248	-32 848
Årets avskrivningar enligt plan	-73 400	-73 400
Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan	<u>-179 648</u>	<u>-106 248</u>

<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>187 355</b>	<b>260 755</b>
--	----------------	----------------

4

<b>NOT 6</b>	<b>2002</b>	<b>2001</b>
<b>INSATS SBC</b>		
Vid årets början	6 000	6 000
Vid årets slut	<u>6 000</u>	<u>6 000</u>

	<b>2002</b>	<b>2001</b>
<b>NOT 7</b>		
<b>ANSLUTNINGSLÅN</b>		
Vid årets början	0	
Omklassificeringar	641 584	
Årets amortering	<u>- 20 916</u>	
Vid årets slut	<b>620 668</b>	

<b>NOT 8</b>	<b>2002</b>	<b>2001</b>
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>		
Landis & Gyr AB	0	3 875
Telenordia	1 558	1 576
Securitas bevakning	3 105	3 306
Securitas Direct AB	399	0
Com Hem AB	28 025	25 348
Länsförsäkringar	125 927	89 776
Siemens Building Technologies AB, service enligt avtal	3 976	0
Telia Nära AB	<u>706</u>	<u>0</u>
	<b>163 696</b>	<b>123 882</b>

<b>NOT 9</b>				
<b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>				
<b>Andra värdepapper</b>	<b>Summa</b>	<b>Bokfört</b>	<b>Verkligt</b>	<b>Bokfört</b>
	<b>nominellt</b>	<b>värde</b>	<b>värde</b>	<b>värde</b>
	<b>värde</b>	<b>2002-12-31</b>	<b>2002-12-31</b>	<b>2001-12-31</b>
Stadshypotek	19 000 000	19 058 900	19 157 890	-
Penningmarknadsfond	409 522	409 522	410 669	-
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>19 468 422</b>	<b>19 568 559</b>	

**NOT 10**

**EGET KAPITAL**

	2002	Enligt stämman beslut	2001
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser	48 715 241		48 715 241
	<u>48 715 241</u>		<u>48 715 241</u>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Ansamlad förlust	-9 709 092	-5 172 086	-4 537 007
Årets resultat	-3 867 755	5 172 086	-5 172 086
	<u>-13 576 847</u>		<u>-9 709 092</u>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>35 138 394</b>		<b>39 006 149</b>

**NOT 11**

**AVSÄTTNINGAR**

**Föreningens reparationsfond**

	2002	2001
Vid årets början	5 328 660	6 536 923
Årets avsättning	587 000	587 000
Ianspråkstagande	-701 972	-1 795 263
Vid årets slut	<u>5 213 688</u>	<u>5 328 660</u>

**Medlemmarnas reparationsfond**

Vid årets början	119 261	167 658
Ianspråkstagande	-11 532	-48 397
Vid årets slut	<u>107 729</u>	<u>119 261</u>

**Garagereparationsfond**

Vid årets början	0
Årets avsättning	500 000
Vid årets slut	<u>500 000</u>

**NOT 12**

**SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	2002-12-31	2002-12-31	2001-12-31	
Spintab 0854319886	6,11%	50 536 945	51 587 977	2003-09-24
Spintab 0854319878	5,61%	6 919 700	6 919 700	2003-09-25
Spintab 0854263902	5,08%	130 119 248	130 119 248	2007-04-27
Spintab 0854193158	5,08%	79 754 696	79 754 696	2007-04-27
Venantius 61560394	6,54%	22 491 976	22 684 463	2003-04-04
Venantius 61560386	6,54%	6 256 956	6 310 531	2003-04-04
Venantius 61560378	6,54%	2 925 647	2 950 688	2003-04-04
Låneskuld med förfallodag inom 5 år		299 005 168	300 327 303	
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>299 005 168</b>	<b>300 327 303</b>	
<b>Avgår kortfristig del</b>		<u>-1 407 881</u>	<u>-1 318 511</u>	
		<b>297 597 287</b>	<b>299 008 792</b>	

h

**NOT 13**

**UPPLUPNA KOSTNADER**

Vivaldi AB

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, revisionsarvode

Upplupna arvoden

Upplupna utgiftsräntor

02-12-31

01-12-31

0

30 893

25 000

25 000

5 000

0

3 249 789

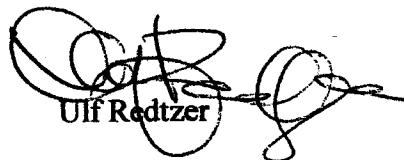
3 314 164


3 279 789

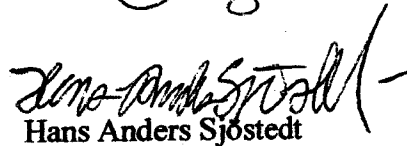
3 370 057

Stockholm den


  
Rune Jogeman

  
Ulf Redtzer

  
Katarina Sjöberg

  
Hans Anders Sjöstedt


  
Jan Sjöstrand

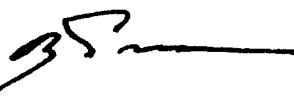
  
Rune Synnelius

  
Bengt Carlsund

Vår revisionsberättelse har avgivits 2003-04-02. Vi har varken till- eller avstyrkt fastställande av resultat- och balansräkningen eller att underskottet behandlas enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Öhrlings  
PricewaterhouseCoopers AB

  
Matz Ekman  
Auktoriserad revisor

  
Rolf Persson  
Från föreningen