

**Bostadsrättsföreningen**  
**SANDÖREN 2**  
**Årsredovisning 2003**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för BRF Sandören 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2003 01 01- 2003 12 31.

### Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2003 05 07 bestått av:

|           |                 |                         |
|-----------|-----------------|-------------------------|
| Ordinarie | Ordförande      | Marie Westholm-Forsberg |
|           | Vice ordförande | Anneth Olofsson         |
|           | Kassör          | Harriet Nilsson         |
|           | Sekreterare     | Hampus Dahl             |
|           | Ledamot         | Martina Flemström       |
|           | Ledamot         | Lars Löfgren            |
|           | Ledamot         | Karin Thörn             |

Suppleant Maja Spindler

|           |           |                    |
|-----------|-----------|--------------------|
| Revisorer | Ordinarie | Anna Ohlsson       |
|           | suppleant | Gunnar Richardsson |

**Valberedning** Eva Edblad  
Thomas Åström

### Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Sandören 2, Stockholm, bebyggdes 1947.

Föreningen bildades, och fastigheten förvärvades i november-december 1998.

På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 30 lägenheter.

Fastigheten är belägen på Sköntorpsvägen 4, Årsta.

Total bostadsyta: 2 596 m<sup>2</sup>

### Utveckling

|  | 2003  | 2002  | 2001  |
|--|-------|-------|-------|
| Årsavgifter lägenhet kr/m <sup>2</sup> | 567   | 542   | 505   |
| Kassalikviditet                        | 340   | 328   | 316   |
| Belåning kr/m <sup>2</sup>             | 3 602 | 3 737 | 3 775 |
| Genomsnittsränta exkl. räntebidrag     | 5,5%  | 5,4%  | 4,9%  |

Månadsavgiften har under året varit:

4 156 kr för 4 rum och kök.

3 353 kr för 3 rum och kök

2 881 kr för 2 rum och kök

Under år 2003 har två bostadsrätter bytt ägare.

### **Fastighetsförvaltning**

Styrelsen har under året haft elva protokollförda sammanträden.

Föreningen har inga anställda och inga styrelsearvoden har utgått.  
Den ekonomiska förvaltningen har handhåfts av Förvaltnings AB Castor, Sundsvall.

### **Försäkringar**

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm.

### **Verksamhet under det gångna året.**

Löpande underhåll för ca 40 000 kronor har utförts under året.

### **Resultatdisposition**

|                      |                  |
|----------------------|------------------|
| balanserad vinst     | 0                |
| årets <b>förlust</b> | <b>-6 117,49</b> |
|                      | <b>-6 117,49</b> |

Styrelsen föreslår att årets förlust 6 117,49 kronor tas i anspråk från dispositionsfonden.

**RESULTATRÄKNING**

|   | NOT | 2003 01 01<br>-2003 12 31 | 2002 01 01<br>-2002 12 31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Föreningens intäkter</b>                 | 1   | 1 474 193                 | 1 410 697                 |
| <b>Föreningens kostnader</b>                |     |                           |                           |
| Underhållskostnader                         | 2   | -39 822                   | -19 088                   |
| Fastighetsskatt                             |     | -83 443                   | -78 990                   |
| Driftskostnader                             | 3   | -509 718                  | -487 049                  |
| Förvaltnings- och externa kostnader         |     | -56 320                   | -51 015                   |
| Avskrivningar                               | 4   | -204 168                  | -191 541                  |
| <b>Rörelseresultat</b>                      |     | <b>580 722</b>            | <b>583 014</b>            |
| Ränteintäkter                               |     | 23 438                    | 32 201                    |
| Räntekostnader                              |     | -522 778                  | -521 142                  |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>    |     | <b>81 383</b>             | <b>94 073</b>             |
| <b>Fondförändringar</b>                     |     |                           |                           |
| Avsättning till fastighetens underhållsfond |     | -87 500                   | -70 000                   |
| Uttag fastighetens underhållsfond           |     | 0                         | 0                         |
| <b>Resultat före skatt</b>                  |     | <b>-6 117</b>             | <b>24 073</b>             |
| Inkomstskatt                                | 5   | 0                         | 0                         |
| <b>Årets resultat</b>                       |     | <b>-6 117</b>             | <b>24 073</b>             |

| <b>BALANSRÄKNING</b>                         | <b>NOT</b> | <b>2003 12 31</b> | <b>2002 12 31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                           | 6          | 19 804 389        | 19 993 797        |
| Inventarier                                  | 7          | 44 280            | 59 040            |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>     |            |                   |                   |
| Andelar                                      | 8          | 2 800             | 0                 |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |            | <b>19 851 469</b> | <b>20 052 837</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |            |                   |                   |
| Hyses- och avgiftsfordringar                 |            | 0                 | 0                 |
|  |            | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <i>Kassa och bankmedel</i>                   | 9          | 1 072 219         | 1 185 428         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |            | <b>1 072 219</b>  | <b>1 185 428</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |            | <b>20 923 688</b> | <b>21 238 265</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                   |                   |
| Insatser                                     |            | 11 175 519        | 11 175 519        |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                   |                   |
| Fastighetens underhållsfond                  | 10         | 157 500           | 70 000            |
| Dispositionsfond                             |            | 31 452            | 7 379             |
| Årets resultat                               |            | -6 117            | 24 073            |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>11 358 354</b> | <b>11 276 971</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Fastighetslån                                | 11         | 9 250 000         | 9 600 000         |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Leverantörsskulder                           |            | 81 097            | 89 691            |
| Skatteskulder                                |            | 7 698             | 4 776             |
| Övriga kortfristiga skulder                  | 12         | 175 000           | 175 000           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 13         | 51 539            | 91 827            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>315 334</b>    | <b>361 294</b>    |
| <b>Summa skulder</b>                         |            | <b>9 565 334</b>  | <b>9 961 294</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>20 923 688</b> | <b>21 238 265</b> |
| <b>Ställda säkerheter</b>                    |            |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar                       | 14         | 10 000 000        | 10 000 000        |
| Ansvarsförbindelser                          |            | Inga              | Inga              |

**TILLÄGGSUPPLYSNINGAR**

Tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen och god redovisningssed.

| <b>NOTER</b>   | <b>2003</b>      | <b>2002</b>      |
|--|------------------|------------------|
| <b>1 Föreningens intäkter</b>                              |                  |                  |
| Årsavgifter  | 1 471 236        | 1 405 852        |
| Administrativa avgifter                                    | 2 957            | 4 845            |
|  | <b>1 474 193</b> | <b>1 410 697</b> |
| <b>2 Underhållskostnader</b>                               |                  |                  |
| <u>Löpande underhåll</u>                                   |                  |                  |
| Byggnadsarbeten  | 6 729            | 3 471            |
| Målningsarbeten  | 4 000            | 0                |
| Hissar   | 5 833            | 9 716            |
| Elinstallationer   | 405              | 0                |
| Tvättutrustning  | 10 659           | 3 851            |
| Värmeinstallationer  | 1 638            | 0                |
| Maskiner   | 8 144            | 0                |
| Trädgårdsarbeten   | 2 415            | 2 050            |
| <b>Totala underhållskostnader</b>                          | <b>39 822</b>    | <b>19 088</b>    |
| <b>3 Driftskostnader</b>                                   |                  |                  |
| Fastighetsskötsel/städning entreprenad                     | 33 043           | 30 594           |
| Uppvärmningskostnad  | 323 800          | 305 193          |
| Vatten- och avloppsavgifter                                | 54 613           | 57 593           |
| Elavgifter   | 41 706           | 37 732           |
| Renhållning  | 32 738           | 37 396           |
| Förbrukningsmateriel                                       | 1 198            | 2 346            |
| Fastighetsförsäkringar                                     | 16 156           | 9 815            |
| Kabel-tv   | 6 464            | 6 380            |
|  | <b>509 718</b>   | <b>487 049</b>   |
| <b>4 Avskrivningar</b>                                     |                  |                  |
| Byggnadens värde skrivs av enligt en 30-årig annuitetsplan | 189 408          | 176 781          |
| Inventarier skrivs av enligt en femårig plan               | 14 760           | 14 760           |
|  | <b>204 168</b>   | <b>191 541</b>   |
| <b>5 Inkomstskatt</b>                                      |                  |                  |

Föreningen beskattas med utgångspunkt från en schablonintäkt om 3 % av taxeringsvärdet och med tillägg/avdrag för finansiella poster. Efter avräkning av en eventuell taxerat underskott sker beskattningen med 28 %. Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 310 758 kr, en minskning med 1 330 kr jämfört med föregående år.

|  | <b>2003 12 31</b>     | <b>2002 12 31</b>    |                   |                   |
|--|-----------------------|----------------------|-------------------|-------------------|
| <b>6 Byggnader och mark</b>  |                       |                      |                   |                   |
| Byggnadsvärde  | 15 784 000            | 15 784 000           |                   |                   |
| Akkumulerad avskrivning  | -817 611              | -628 203             |                   |                   |
| Mark   | 4 838 000             | 4 838 000            |                   |                   |
| <b>Summa bokfört värde</b>   | <b>19 804 389</b>     | <b>19 993 797</b>    |                   |                   |
| <br>   |                       |                      |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnader   | 9 900 000             | 9 372 000            |                   |                   |
| Taxeringsvärde mark  | 6 789 000             | 6 426 000            |                   |                   |
|  | <b>16 689 000</b>     | <b>15 798 000</b>    |                   |                   |
| <br>   |                       |                      |                   |                   |
| <b>7 Inventarier</b>   |                       |                      |                   |                   |
| Inköpt tvättutrustning   | 73 800                | 73 800               |                   |                   |
| Akkumulerad avskrivning  | -29 520               | -14 760              |                   |                   |
|  | <b>44 280</b>         | <b>59 040</b>        |                   |                   |
| <br>   |                       |                      |                   |                   |
| <b>8 Andelar</b>   |                       |                      |                   |                   |
| Insats SBC   | <b>2 800</b>          | <b>0</b>             |                   |                   |
| <br>   |                       |                      |                   |                   |
| <b>9 Kassa och bankmedel</b>   |                       |                      |                   |                   |
| Handkassa  | 5 000                 | 5 000                |                   |                   |
| Nordea   | 1 067 219             | 1 180 428            |                   |                   |
|  | <b>1 072 219</b>      | <b>1 185 428</b>     |                   |                   |
| <br>   |                       |                      |                   |                   |
| <b>10 Fritt eget kapital</b>   |                       |                      |                   |                   |
|  | <b>Fastighetens</b>   | <b>Dispositions-</b> | <b>Årets</b>      |                   |
|  | <b>underhållsfond</b> | <b>fond</b>          | <b>resultat</b>   |                   |
| Belopp vid årets ingång  | 70 000                | 7 379                | 24 073            |                   |
| Avsättning till fastighetens underhållsfond                              | 87 500                |                      |                   |                   |
| Uttag ur fastighetens underhållsfond                                     | 0                     |                      |                   |                   |
| Resultatdisposition enligt stämmobeslut                                  | 0                     | 24 073               | -24 073           |                   |
| Årets resultat   |                       |                      | -6 117            |                   |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>   | <b>157 500</b>        | <b>31 452</b>        | <b>-6 117</b>     |                   |
| <br>   |                       |                      |                   |                   |
| <b>11 Fastighetslån</b>  |                       |                      |                   |                   |
|  | <u>Skuld</u>          | <u>Ränta</u>         | <u>Amortering</u> | <u>Omsättes</u>   |
| SBAB   | 3 100 000             | 4,86%                | 0                 | 2007 08 28        |
| SBAB   | 3 350 000             | 6,15%                | 0                 | <b>2004 11 15</b> |
| SBAB   | 2 900 000             | 5,39%                | 100 000           | 2005 06 15        |
|  | <b>9 350 000</b>      |                      | <b>100 000</b>    |                   |
| <br>   |                       |                      |                   |                   |
| Avgår beräknade amorteringar år 2004<br>redovisade som kortfristig skuld | -100 000              |                      |                   |                   |
|  | <b>9 250 000</b>      |                      |                   |                   |

|  | <b>2003 12 31</b> | <b>2002 12 31</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>12 Övriga kortfristiga skulder</b>                  |                   |                   |
| Reserverade sociala avgifter och skatt                 | 75 000            | 75 000            |
| Beräknade amorteringar nästa verksamhetsår             | 100 000           | 100 000           |
|  | <b>175 000</b>    | <b>175 000</b>    |
| <b>13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> |                   |                   |
| Upplupna kostnader                                     | 8 600             | 9 000             |
| Förutbetalda hyror och avgifter                        | 42 939            | 82 827            |
|  | <b>51 539</b>     | <b>91 827</b>     |
| <b>14 Ställda säkerheter:</b>                          |                   |                   |
| <i>Fastighetsinteckningar</i>                          |                   |                   |
| SBAB   | 10 000 000        | 10 000 000        |
|  | <b>10 000 000</b> | <b>10 000 000</b> |
| Pantbrev i eget förvar                                 | 0                 | 0                 |

Stockholm 2004-

Marie Westholm-Forsberg

Harriet Nilsson

Anneth Olofsson

Hampus Dahl

Lars Löfgren

Martina Flemström

Karin Thörn

Min revisionsberättelse har avgivits  
Stockholm 2004-

Anna Ohlsson



## FINANSIERINGSANALYS

| <b>Löpande verksamhet</b>   | <b>2003</b>      | <b>2002</b>      |
|---|------------------|------------------|
| Rörelseintäkter   | 1 497 631        | 1 442 898        |
| Rörelsekostnader (exkl avskrivningar och<br>övriga icke likviditetspåverkande poster) | -1 212 081       | -1 157 284       |
| Rörelseresultat   | 285 551          | 285 614          |
| Extraordinära poster  | 0                | 0                |
| <b>Från verksamheten internt tillfört</b>   | <b>285 551</b>   | <b>285 614</b>   |
| <b>Medel bundna/tillförda i löpande verksamheten</b>                                  |                  |                  |
| Ökning (-) /minskning (+) av fordringar   | 0                | 21 060           |
| Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder                                     | -45 960          | 31 264           |
| <b>Medel bundna/tillförda i löpande verksamhet</b>                                    | <b>239 591</b>   | <b>337 938</b>   |
| <b>Investeringsverksamhet</b>   |                  |                  |
| <b>Ökning (-),/ minskning(+)</b>  |                  |                  |
| Mark och byggnader  | 0                | 0                |
| Maskiner och inventarier  | 0                | -73 800          |
| Övriga anläggningstillgångar  | -2 800           | 0                |
|   | <b>-2 800</b>    | <b>-73 800</b>   |
| <b>FINANSIERINGSBEHOV (-)/</b>  |                  |                  |
| <b>ÖVERSKOTT (+)</b>  | <b>236 791</b>   | <b>264 138</b>   |
| <b>Finansiering</b>   |                  |                  |
| Ökning (+) / minskning (-) av långfristiga skulder                                    | -350 000         | -100 000         |
| <b>FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>  | <b>-113 209</b>  | <b>164 138</b>   |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS UTGÅNG</b>   | <b>1 072 219</b> | <b>1 185 428</b> |