

**Bostadsrättsföreningen**  
**SANDÖREN 2**  
**Årsredovisning 2004**

## **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

Styrelsen för BRF Sandören 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2004 01 01- 2004 12 31.

### **Styrelse**

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2004 04 21 bestått av:

Ordinarie	Ordförande	Anneth Olofsson
	Vice ordförande	Marie Westholm Forsberg
	Kassör	Anna Ohlsson
	Sekreterare	Karin Thörn
	Ledamot	Carl-Henry Blank
	Ledamot	Charlotta Filling
	Ledamot	Kenneth Stafbom

Suppleant Maja Spindler

**Revisorer** Förste revisor Gunnar Richardsson  
Peter Flemström

**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**

	<b>2004</b>	<b>2003</b>	<b>2002</b>	<b>2001</b>
Årsavgifter lägenhet kr/m <sup>2</sup>	603	567	542	505
Kassalikviditet	443	475	328	316
Belåning kr/m <sup>2</sup>	3 562	3 602	3 737	3 775
Genomsnittsränta exkl. räntebidrag	5,4%	5,5%	5,4%	4,9%

Månadsavgiften har under året varit:

4 424 kr för 4 rum och kök.

3 570 kr för 3 rum och kök

3 067 kr för 2 rum och kök

Under år 2004 har tre 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.**

Förutom löpande underhåll för ca 39 000 kronor har tak i soprum isolerats och nya radiatorer monterats för 28 000 kronor.

### **Ändrade redovisningsprinciper**

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd har från och med detta verksamhetsår avsatta medel för framtida fastighetsunderhåll redovisats som en egen post under rubriken Bundet eget kapital i balansräkningen. Avsättningen till fonden har skett genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Motsvarande gäller för uttag av medel.

### **Resultatdisposition**

balanserat resultat		0
årets resultat	110 622	
årets avsättning till fastighetens underhållsfond	-90 400	
årets uttag ur fastighetens underhållsfond	0	20 222
<b>Till föreningsstämmans förfogande</b>		<b>20 222</b>

Styrelsen föreslår att årets vinst efter fondförändringar, 20 221,60 kronor, avsätts till dispositionsfonden.

**BRF Sandören 2**  
**769603-4474**  
**RESULTATRÄKNING**

	<b>NOT</b>	<b>2004 01 01</b> <b>-2004 12 31</b>	<b>2003 01 01</b> <b>-2003 12 31</b>
<b>Föreningens intäkter</b>	<b>1</b>	<b>1 572 124</b>	<b>1 474 193</b>
<b>Föreningens kostnader</b>			
Underhållskostnader	2	-59 404	-39 822
Fastighetsskatt		-87 962	-83 443
Driftkostnader	3	-551 648	-509 718
Förvaltnings- och externa kostnader		-50 798	-56 320
Avskrivningar	4	-219 952	-204 168
<b>Rörelseresultat</b>		<b>602 361</b>	<b>580 722</b>
Ränteintäkter		11 573	23 438
Räntekostnader		-503 312	-522 778
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>110 622</b>	<b>81 383</b>
Inkomstskatt	5	0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>110 622</b>	<b>81 383</b>
Not till resultaträkning			
Avsättning till fastighetens underhållsfond		-90 400	-87 500
Uttag ur fastighetens underhållsfond		0	0
<b>Årets resultat efter avsättning och uttag ur fastighetens underhållsfond</b>		<b>20 222</b>	<b>-6 117</b>

BRF Sandören 2

769603-4474

**BALANSRÄKNING**

NOT 2004 12 31 2003 12 31

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark 6 19 561 697 19 804 389

Inventarier 7 29 520 44 280

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar 8 2 800 2 800

**Summa anläggningstillgångar 19 594 017 19 851 469**

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Hyses- och avgiftsfordringar 0 0

0 0

*Kassa och bankmedel*

9 1 303 994 1 072 219

**Summa omsättningstillgångar 1 303 994 1 072 219**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**20 898 011 20 923 688**

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital**

*Bundet eget kapital*

Insatser 11 175 519 11 175 519

Fastighetens underhållsfond 10 247 900 157 500

**11 423 419 11 333 019**

*Fritt eget kapital*

11

Dispositionsfond 25 335 31 452

Årets resultat 110 622 81 383

Förändring fastighetens underhållsfond -90 400 -87 500

**45 557 25 335**

**Summa eget kapital 11 468 976 11 358 354**

**Långfristiga skulder**

Fastighetslån 12 **9 134 652** 9 250 000

**Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder 76 500 81 097

Skatteskulder 630 7 698

Övriga kortfristiga skulder 13 149 900 175 000

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 14 67 353 51 539

**Summa kortfristiga skulder 294 383 315 334**

**Summa skulder 9 429 035 9 565 334**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**20 898 011 20 923 688**

Ställda säkerheter 15 10 000 000 10 000 000

Ansvarsförbindelser Inga Inga

**BRF Sandören 2**  
**769603-4474**  
**FINANSIERINGSANALYS**

	<b>2004</b>	<b>2003</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Rörelseintäkter inkl ränteintäkter	<b>1 583 697</b>	1 497 632
Rörelsekostnader inkl räntekostnader (exkl avskrivningar och övriga icke likviditetspåverkande poster)	<b>-1 253 124</b>	-1 212 081
Jämförelsestörande poster	0	0
	<b>330 574</b>	<b>285 551</b>
<b>Medel bundna/tillförda i löpande verksamheten</b>		
Ökning (-) /minskning (+) av fordringar	0	0
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder	<b>-20 951</b>	-45 960
<b>Från den löpande verksamheten</b>	<b>309 623</b>	<b>239 591</b>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
<b>Ökning (-),/ minskning(+)</b>		
Mark och byggnader	37 500	0
Maskiner och inventarier	0	0
Övriga anläggningstillgångar	0	-2 800
	<b>37 500</b>	<b>-2 800</b>
<b>FINANSIERINGSBEHOV (-)/ ÖVERSKOTT (+)</b>	<b>347 123</b>	<b>236 791</b>
<b>Finansiering</b>		
Ökning (+) / minskning (-) av långfristiga skulder	<b>-115 348</b>	-350 000
<b>FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>231 775</b>	<b>-113 209</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS UTGÅNG</b>	<b>1 303 994</b>	<b>1 072 219</b>

**BRF Sandören 2**  
**769603-4474**  
**TILLÄGGSUPPLYSNINGAR**

Tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.  
Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.  
Från och med detta räkenskapsår redovisas fastighetens underhållsfond under rubriken bundet eget kapital mot tidigare under fritt eget kapital. Avsättning till och uttag ur fastighetens underhållsfond har skett genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen.  
Föregående års siffror har anpassats till detta redovisningssätt.  
Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen, bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4, och god redovisningssed i Sverige.

<b>NOTER</b>	<b>2004</b>	<b>2003</b>
<b>1 Föreningens intäkter</b>		
Årsavgifter	1 566 164	1 471 236
Administrativa avgifter	5 960	2 957
	<b>1 572 124</b>	<b>1 474 193</b>
<b>2 Underhållskostnader</b>		
<u>Löpande underhåll</u>		
Byggnadsarbeten	13 271	6 729
Målningsarbeten	0	4 000
Hissar	3 825	5 833
Elinstallationer	5 819	405
Tvättutrustning	2 444	10 659
Värmeinstallationer	0	1 638
Ventilation och sanitet	2 125	0
Maskiner	0	8 144
Trädgårdsarbeten	3 650	2 415
Konsultkostnader	7 500	0
	<b>38 634</b>	<b>39 822</b>
<u>Periodiskt underhåll</u>		
Isolering av tak i soprum	13 000	0
Montering av radiatorer	15 000	0
	<b>28 000</b>	<b>0</b>
Avgår ansökt skattereduktion för arbetskostnad	<b>-7 230</b>	<b>0</b>
<b>Totala underhållskostnader</b>	<b>59 404</b>	<b>39 822</b>
<b>3 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	32 974	33 043
Uppvärmningskostnad	350 935	323 800
Vatten- och avloppsavgifter	53 629	54 613
Elavgifter	43 269	41 706
Renhållning	39 165	32 738
Förbrukningsmateriel	4 050	1 198
Fastighetsförsäkringar	21 078	16 156
Kabel-tv	6 548	6 464
	<b>551 648</b>	<b>509 718</b>

	<b>2004 12 31</b>	<b>2003 12 31</b>
<b>4 Avskrivningar</b>		
Byggnadens värde skrivs av enligt en 30-årig annuitetsplan	205 192	189 408
Inventarier skrivs av enligt en femårig plan	14 760	14 760
	<b>219 952</b>	<b>204 168</b>

#### **5 Inkomstskatt**

Föreningen beskattas med utgångspunkt från en schablonintäkt om 3 % av taxeringsvärdet och med tillägg/avdrag för finansiella poster. Efter avräkning av eventuellt taxerat underskott sker beskattningen med 28 %. Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 220 497 kr, en minskning med 90 261 kr jämfört med föregående år.

#### **6 Byggnader och mark**

Byggnadsvärde	15 784 000	15 784 000
Nedskrivning av reserverad anskaffningskostnad	-37 500	0
Akkumulerad avskrivning	-1 022 803	-817 611
Mark	4 838 000	4 838 000
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>19 561 697</b>	<b>19 804 389</b>
Taxeringsvärde byggnader	9 200 000	9 900 000
Taxeringsvärde mark	10 200 000	6 789 000
	<b>19 400 000</b>	<b>16 689 000</b>

#### **7 Inventarier**

Inköpt tvättutrustning	73 800	73 800
Akkumulerad avskrivning	-44 280	-29 520
	<b>29 520</b>	<b>44 280</b>

#### **8 Andelar**

Insats SBC	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
------------	--------------	--------------

#### **9 Kassa och bankmedel**

Handkassa	5 000	5 000
Nordea	1 298 994	1 067 219
	<b>1 303 994</b>	<b>1 072 219</b>

#### **10 Fastighetens underhållsfond**

Belopp vid årets ingång	157 500	70 000
Årets avsättning	90 400	87 500
Årets uttag	0	0
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>247 900</b>	<b>157 500</b>

#### **11 Fritt eget kapital**

Belopp vid årets ingång	25 335	31 452
Årets resultat	110 622	81 383
Årets avsättning fastighetens underhållsfond	-90 400	-87 500
Årets uttag fastighetens underhållsfond	0	0
	<b>45 557</b>	<b>25 335</b>



**BRF Sandören 2**  
**769603-4474**

<b>12 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	3 347 052	4,36%	12 400	2009 09 15
SBAB	2 800 000	5,39%	100 000	2005 06 15
	<b>9 247 052</b>		<b>112 400</b>	

Avgår beräknade amorteringar år 2005  
redovisade som kortfristig skuld

-112 400  
**9 134 652**

**2004 12 31**

**2003 12 31**

**13 Övriga kortfristiga skulder**

Reserverade sociala avgifter och skatt	37 500	75 000
Beräknade amorteringar nästa verksamhetsår	<b>112 400</b>	100 000
	<b>149 900</b>	<b>175 000</b>

**14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna kostnader	11 200	8 600
Förutbetalda hyror och avgifter	56 153	42 939
	<b>67 353</b>	<b>51 539</b>

**15 Ställda säkerheter:**

*Fastighetsinteckningar*

SBAB	10 000 000	10 000 000
	<b>10 000 000</b>	<b>10 000 000</b>

Stockholm 2005-

Anneth Olofsson

Anna Ohlsson

Marie Westholm Forsberg

Karin Thörn

Charlotta Filling

Carl-Henry Blank

Kenneth Stafbom

Min revisionsberättelse har avgivits  
Stockholm 2005-

Gunnar Richardsson