



*Riksbyggens Bostadsrättsförening
Brunnsviken
Solna*

*Årsredovisning
2001-01-01—2001-12-31*

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Brunnsviken i Solna får härmed avge berättelse för föreningens förvaltning verksamhetsåret 2001-01-01--2001-12-31.

ALLMÄNT

Ekonomi

- Månadsavgifterna höjdes med 3% den första januari 2001. Från den första januari 2002 genomfördes ytterligare en höjning med 3%. Avgifterna uppgår därmed i genomsnitt till 838 kr per kvm och år. Under den senaste tioårsperioden har avgiftshöjningen varit 1,6% i genomsnitt per år. Samtidigt har avsättningarna till underhållsfonden varit goda och uppgår till 4,3 mkr. Dessutom finns balanserade vinstmedel på totalt 2,2 mkr, samt orealiserade vinster i de aktiefonder föreningen investerat i.
- Resultatet under verksamhetsåret uppgick till -341 680 kr. Detta var första året som föreningen redovisat ett underskott.
- Föreningens aktiefonder var per årsskiftet värda 5,8 mkr. Värdeminskningen var 7% under året justerat för försäljningar, vilket kan jämföras med Stockholmsbörsens index som föll med 17%. Det orealiserade resultatet uppgick till 1,7 mkr per årsskiftet.
- Ytterligare ca 460 tkr amorterades av föreningens låneskuld som nu uppgår till ca 103 mkr.
- Likvida tillgångar var per årsskiftet drygt 10 mkr. Detta gör att nettolåneskulden per kvm boendeyta i föreningen understiger 10 tkr.
- Föreningen erhåller fr o m år 2002 inget räntebidrag. Räntekostnaden förväntas minska 2002 jämfört med 2001 då omsättning av lån gjordes sommaren 2001 till lägre räntor än tidigare.
- Taxeringsvärdet var per årsskiftet 76,1 mkr. För 2002 utgår hel fastighetsskatt dvs 0,5% på taxeringsvärdet.

Trädgård och yttre miljö

- Den årligen återkommande och mycket trivselskapande städdagen på våren samlade återigen mycket folk tack vare Rolf Karlssons goda ledning och Thomas Fehrm som grillmästare.
- Fastighetsnära källsortering infördes i mars 2002.
- Ommålning av staket och pergolor genomfördes under året.

IT

- Sedan ett par år har föreningen en hemsida (www.brunnsviken.se).
- Föreningen har ett avtal med Bostream om bredbandsanslutning (2,5 Mbit/s). Anslutningen påbörjades i december 2000 och medlemmarna kan på frivillig basis ansluta sig efterhand.

Övrigt

- Med anledning av att föreningen fyllde 10 år genomförde vi också en välbesökt jubileumsfest i restaurang Sfären för alla medlemmar lördagen den 21 april.

STYRELSE OCH REVISORER

Ordinarie styrelseledamöter

Lars-Åke Hansson, ordförande
Alf Strömberg, vice ordförande
Anders Ekelund, sekreterare
Marianne Lundberg, ledamot
Lars Lindgren, ledamot
Leif Stjärnskog¹⁾, ledamot

Styrelsesuppleanter

Johanna König
Michel Lantz
Fredrik Björklund¹⁾

1) Utsedd av Riksbyggen

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Alf Strömberg, Marianne Lundberg, Anders Ekelund och Michel Lantz.

Adjungerad: Vicevärd Rolf Stanley.

Arbetsgrupper:

Ekonomi	<u>Lars-Åke Hansson</u> , Alf Strömberg, Lars Lindgren och Magnus Eidvall
Teknik och bygg	<u>Rolf Stanley</u> och Leif Stjärnskog
Trädgård och miljö	<u>Marianne Lundberg</u> , och Johanna König
IT	<u>Michel Lantz</u> , Lars-Åke Hansson, Lars Lindgren och Jörg Ramb
Säkerhet	<u>Anders Ekelund</u> och Rolf Stanley
Välkomna nya medlemmar	<u>Alf Strömberg</u> , Lars-Åke Hansson och Anders Ekelund
Arrangemang	<u>Alf Strömberg</u> och Johanna König
Brunnsviken Future	<u>Lars Lindgren</u>
Pröva nya medlemskap	<u>Lars-Åke Hansson</u> , Alf Strömberg och Anders Ekelund

Studieansvarig: Alf Strömberg.

Valberedning: Thomas Fehrm (sammanställande), Karin Thorsell och Karin Thorneman Westin.

Ordinarie revisorer:

Magnus Eidvall, utsedd av föreningen
KPMG

Revisorssuppleanter:

Helen Svedin, utsedd av föreningen
KPMG

Under verksamhetsåret har en ordinarie föreningsstämma och nio styrelsesammanträden hållits.

FASTIGHETER

Föreningen som bildades 1991 innehar med äganderätt fastigheterna Vetet 1 och Rågen 13. På fastigheterna är uppfört 97 lägenheter i flerfamiljshus- och radhusform, samt 92 parkeringsplatser. Lägenheterna har en sammanlagd boyta på 9 382,5 kvm med följande fördelning.

23 st	2 rum och kök	62,5-69,5	kvm
43 st	3 rum och kök	70,5-90,5	kvm
25 st	4 rum och kök	100,0-140,0	kvm
6 st	5 rum och kök	113,0-162,5	kvm

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt, varav en som föreningen tillsvidare disponerar. Byggnadsår: 1991.

Under året har 12 st lägenheter överlåtits.

ADMINISTRATION

Riksbyggen Stockholm har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning, såväl ekonomisk som teknisk enligt träffade avtal.

STADGEENLIG BESIKTNING

Besiktning av föreningens egendom enligt stadgarna företogs den 13 juni 2001. I besiktningen deltog två representanter från föreningen och två representanter från Riksbyggen.

Besiktningen omfattade föreningens yttre och allmänna utrymmen. I samband med besiktningen genomgicks föreningens underhållsplan. Fastigheterna var i gott skick, med undantag för färgsläpp i trapphus.

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Styrelsen föreslår att det balanserade överskottet	2 532 632
minskas med årets underskott	<u>-341 680</u>
tillsammans	2 190 952

balanseras i ny räkning.

Brf Brunnsviken Årsredovisning 2001

RESULTATRÄKNING 2001.01.01--2001.12.31

	Not	2001-01-01 2001-12-31	2000-01-01 2000-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter, hyror	1	7 802 902	7 578 131
Övriga förvaltningsintäkter	2	39 088	28 630
SUMMA RÖRELSENS INTÄKTER		7 841 990	7 606 761
RÖRELSENS KOSTNADER			
Underhållskostnader			
Planerat underhåll	3	280 000	280 000
Löpande underhåll	4	102 760	125 728
Summa underhållskostnader		382 760	405 728
Fastighetsskatt	5	20 612	308 756
Driftskostnader	6	1 922 155	1 835 023
Personalkostnader	7	145 753	111 578
Avskrivning anläggningstillgångar	8	460 764	424 902
SUMMA RÖRELSENS KOSTNADER		2 932 044	3 085 987
Rörelseresultat		4 909 946	4 520 774
Resultat från finansiella poster			
Finansiella intäkter	9	685 507	1 281 604
Räntekostnader fastighetslån	10	-5 937 133	-6 302 089
Summa finansiella poster		-5 251 626	-5 020 485
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		-341 680	-499 711
Upplösning fond för framtida räntejusteringar		0	500 000
Årets resultat		-341 680	289

ÅRSREDOVISNING 2001

BALANSRÄKNING 2001.12.31

	Not	2001-12-31	2000-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	118 889 907	119 350 671
		118 889 907	119 350 671
Finansiella anläggningstillgångar			
Anslutningslån fjärrvärme	12	714 609	752 220
Garantikapitalbevis	13	10 000	10 000
		724 609	762 220
Summa anläggningstillgångar		119 614 516	120 112 891
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Bostadsrätt disponerad av föreningen		138 385	138 385
Övriga fordringar		135 314	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		144 441	78 975
		418 140	217 360
Kortfristiga placeringar			
Aktie- och räntefonder	14	4 643 753	4 198 003
Obligationer	15	2 689 771	3 546 787
Specialutlåning Riksbyggen	16	0	1 300 000
		7 333 524	9 044 790
Kassa och bank	17	910 561	337 470
Summa omsättningstillgångar		8 662 225	9 599 620
SUMMA TILLGÅNGAR		128 276 741	129 712 511

ÅRSREDOVISNING 2001

BALANSRÄKNING 2001.12.31

	Not	2001-12-31	2000-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		16 782 301	16 782 301
Summa bundet kapital		16 782 301	16 782 301
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 532 632	2 532 343
Årets resultat		-341 680	289
Summa fritt eget kapital		2 190 952	2 532 632
Summa eget kapital		18 973 253	19 314 933
Avsättningar			
Fonderade medel	18	4 294 742	4 129 216
Summa avsättningar		4 294 742	4 129 216
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	19	103 021 645	103 526 940
Summa långfristiga skulder		103 021 645	103 526 940
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån		504 000	458 665
Leverantörsskulder		885 723	1 083 780
Skatteskulder (fastighetsskatt)		0	101 331
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		522 448	888 560
Förskottsbetalda avgifter och hyror		74 930	209 086
Summa kortfristiga skulder		1 987 101	2 741 422
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		128 276 741	129 712 511
Ställda panter			
Fastighetsinteckningar	20	120 592 000	120 592 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

ÅRSREDOVISNING 2001

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt den EU-anpassade årsredovisningslagen.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd. Detta innebär att byggnader avskrivs med belopp motsvarande under verksamhetsåret gjorda amorteringar.

ÅRSREDOVISNING 2001

Notförklaringar	2001	2000
Resultaträkning		
Not 1 Arsavgifter, hyror		
Arsavgifter		
Bostäder	7 076 215	6 870 514
Bränsleavgifter	561 432	545 077
Avgår		
Avgiftsbortfall, lgh disponeras av föreningen	-62 328	-60 516
Nettoårsavgifter	7 575 319	7 355 075
Hyror		
Bilplatser inklusive elavgifter	227 583	223 056
Nettohyror	227 583	223 056
Summa årsavgifter och hyror	7 802 902	7 578 131
Not 2 Ovriga intäkter		
Ovriga intäkter (inkl. uthyrning av föreningens lägenhet)	39 088	28 630
	39 088	28 630
Not 3 Planerat underhåll		
Måningsarbeten	95 714	0
Ventilationsarbeten	7 500	0
Gemensamma utrymmen	0	118 860
Utbyte av pergolor	0	138 744
P-platser	3 885	0
Markytor	7 375	62 500
	114 474	320 104
Årets uttag ur underhållsfond	-114 474	-320 104
Årets avsättning till underhållsfond	280 000	280 000
Summa planerat underhåll	280 000	280 000
Not 4 Löpande underhåll		
Bostäder	4 585	-19 679
Gemensamma utrymmen	7 813	10 438
Huskropp utvändigt	0	16 081
Tvättstugor, tvättstugeutrustning	16 823	15 435
Vatten- och avloppssystem, övrigt VVS	45 757	60 635
Hissar	17 731	24 557
Utrustning, elinstallationer	1 873	0
Markarbeten	7 289	17 698
Övrigt underhåll	889	563
Summa löpande underhåll	102 760	125 728

ÅRSREDOVISNING 2001

Notförklaringar	2001	2000
Not 5 Fastighetskatt		
Slutlig fastighetskatt för taxeringsår 2001	0	308 756
Slutlig fastighetskatt för taxeringsår 2002	190 340	0
Återförd reserverad fastighetsskatt taxeringsår 1999	-169 728	0
S:a	20 612	308 756
Not 6 Driftskostnader		
Förvaltningskostnader	207 400	225 635
Revisionskostnader	17 125	16 891
El-avgifter	323 174	108 228
Värmeavgifter	338 409	430 226
Vatten- och avloppsavgifter	176 217	182 412
Sophantering	207 790	188 791
Fastighetsskötsel	233 569	210 666
Förbrukningsmaterial	32 194	6 202
Städning	63 969	70 700
Trädgårdsskötsel	69 642	90 825
Vinterskötsel	24 172	94 203
Fastighetsförsäkring	26 094	25 291
Bredband	11 463	0
Kabel-TV	125 644	117 536
Öriga administrativa kostnader	65 293	67 417
S:a	1 922 155	1 835 023
Not 7 Personalkostnader		
Styrelsearvode	65 800	45 700
Revisionsarvode	1 900	1 650
Vicevärdarvode	42 632	35 711
Öriga arvoden och ersättningar	1 250	3 101
Sociala avgifter	26 177	24 516
Utbildning	7 994	900
S:a	145 753	111 578
Not 8 Avskrivning anläggningstillgångar		
Avskrivningen har motsvarat 0,38 % av materiella anläggningstillgångars anskaffningsvärde.	460 764	424 902
S:a	460 764	424 902

ÅRSREDOVISNING 2001

Notförklaringar	2001	2000
Not 9 Finansiella intäkter		
Ränteintäkt avräkning FöreningsSparbanken	1 616	20 148
Ränta Riksbyggen	9 914	3 218
Anslutningslån	30 088	30 088
RGKO 3002	60 139	57 496
FSB förlagslån 1694	80 700	75 774
Hypoteksbank 5022	34 007	107 500
SBAB / Stadshypotek	2 005	394 651
Öriga ränteintäkter	38 623	15 113
Realisationsvinst	370 435	508 032
Utdelningar	57 380	68 984
Utdelning andelar	600	600
S:a	685 507	1 281 604
Not 10 Räntekostnader fastighetslån		
Räntor fastighetslån	6 113 205	6 933 211
Räntebidrag	-176 072	-631 122
S:a	5 937 133	6 302 089
Not 11 Byggnader		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Byggnader vid årets början och slut	118 802 685	118 802 685
Mark vid årets början och slut	2 100 000	2 100 000
Summa anskaffningsvärden	120 902 685	120 902 685
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Byggnader vid årets början	1 552 014	1 127 112
Årets avskrivningar enligt plan på anskaffningsvärden	460 764	424 902
Summa avskrivningar enligt plan	2 012 778	1 552 014
Planenligt restvärde vid årets slut	118 889 907	119 350 671
Taxeringsvärde		
Byggnad	55 800 000	45 000 000
Mark	20 336 000	16 400 000
	76 136 000	61 400 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam med ingående ohyresförsäkring.

ÅRSREDOVISNING 2001

Notförklaringar	2001	2000
------------------------	-------------	-------------

Not 12 Anslutningslån, fjärrvärme

Lån till Norrenergi för tillhandahållande av fjärrvärme. Gottgärelse lämnas i form av taxeavdrag, vilket redovisas tillsammans med övriga ränteintäkter.

Anskaffningsvärde	1 128 315	1 128 315
Akkumulerade amorteringar	-376 095	-338 484
Årets amortering	-37 611	-37 611
Bokfört värde	S:a 714 609	752 220

Not 13 Garantikapital

Avser 20 st andelar Riksbyggens Bostadsråtsföreningars Representantskap. Utdelning har givits med 6 % påkapitalet.

Not 14 Aktie- och räntefonder

<u>Aktiefonder</u>	<u>Utdelning</u>		
Länsförsäkringar Sverigefond (såd 2001)	0	0	314 737
Carnegie Småbolagsfond	3 387	209 147	205 760
Didner & Gerge Aktiefond	11 106	1 043 226	1 032 120
Aktie-Ansvar Sverige (köp 2001)	12 143	712 143	0
Aktie-Ansvar Europa	0	1 238 059	1 238 059
H & Q Strategifond	18 164	548 764	530 600
Carlsson Småbolagsfond	12 580	375 001	362 421
NB Likviditetsinvest (räntefond)	0	517 413	514 306
S:a	57 380	4 643 753	4 198 003

Marknadsvärde	6 336 000	6 742 000
----------------------	------------------	------------------

Not 15 Obligationer

	<u>Nominellt värde</u>		
1) RGKO 3002	1 500 000	1 367 536	1 307 397
2) Hypotekbank 5022 (inlöst 2001)	0	0	997 855
3) FSB förlagslån 1694	2 200 000	1 322 235	1 241 535
S:a	3 700 000	2 689 771	3 546 787

	<u>Föfallo- dag</u>	<u>Effektiv ränta</u>	<u>Kupongränta</u>
1)	04-04-01	4,00 +inflation	0,00
2)	02-03-15 (inlöst 2001)	6,19	6,00
3)	10-01-31	6,50	0,00

ÅRSREDOVISNING 2001

Notförklaringar	2001	2000
Not 16 Specialutlåning Riksbyggen		
30-dagars, uppsägningstid 2001-01-15, 3,0% ränta	0	100 000
30-dagars, uppsägningstid 2001-02-13, 3,0% ränta	0	1 200 000
S:a	0	1 300 000

Not 17 Kassa och bank		
Stadshypotek	78 898	76 893
Nordea	79 574	0
Avräkningsmedel FöreningsSparbanken	749 089	257 577
Handkassa	3 000	3 000
S:a	910 561	337 470

Not 18 Avsättningar		
Underhålsfonden vid årets början	4 129 216	4 169 320
Årets avsättning	280 000	280 000
Årets uttag	-114 474	-320 104
Summa underhålsfond vid årets slut	4 294 742	4 129 216

Not 19 Fastighetslån

Lånegivare	%	Skuld	Villkorsändringsdag
SBAB	5,06	64 778 734	02-06-17
SBAB	4,87	4 572 256	02-05-07
SBAB	5,41	16 020 734	02-06-17
SBAB	6,11	18 153 921	03-10-15
SUMMA		103 525 645	
Kortfristig del av lån		-504 000	
SUMMA		103 021 645	

Not 20 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

Fastighetsinteckningar	120 592 000	120 592 000
------------------------	-------------	-------------

ÅRSREDOVISNING 2001

Slutord

Styrelsen vill avslutningsvis tacka medlemmarna för visat förtroende under det gångna verksamhetsåret.

Stockholm 2002 - -

Lars-Ake Hansson

Alf Strömberg

Anders Ekelund

Marianne Lundberg

Lars Lindgren

Leif Stjärnskog

Vår revisionsberättelse har avgivits 2002 - -

Magnus Eidvall
Av föreningen vald revisor

KPMG
Per Engzell
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2001
