



## **Bokslut för BRF Alfågeln**

**2002-01-01**

**- 2002-12-31**

***HSB Stockholm***

---



<b>Resultaträkning</b>		<b>02-01 - 02-12</b>	<b>01-01 - 01-12</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>11 027 549</b>	<b>10 969 705</b>
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	Not 2	-5 828 382	-4 999 110
Planerat underhåll	Not 3	-1 174 832	-1 432 423
Fastighetsskatt		-409 220	-358 330
Avskrivningar		-1 211 792	-918 951
Summa fastighetskostnader		<u>-8 624 226</u>	<u>-7 708 814</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>2 403 323</b>	<b>3 260 891</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 403 323</b>	<b>3 260 891</b>
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	129 222	296 573
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	<u>-1 297 090</u>	<u>-1 276 673</u>
Summa finansiella poster		-1 167 868	-980 100
<b>Resultat efter finansiella kostnader</b>		<b>1 235 455</b>	<b>2 280 791</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 235 455</b>	<b>2 280 791</b>



<b>Balansräkning</b>		<b>2002-12-31</b>	<b>2001-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och Mark	Not 6	35 793 922	26 220 672
Inventarier	Not 7	89 727	157 248
Pågående nyanläggningar och förskott		0	10 572 922
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>35 883 649</u>	<u>36 950 842</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	700	700
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>700</u>	<u>700</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>35 884 349</b>	<b>36 951 542</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Bostadsrätter	Not 9	191 017	261 592
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		46 859	54 729
Övriga fordringar	Not 10	14 042	55 382
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	192 424	218 039
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 425 330	7 450 684
Summa kortfristiga fordringar		<u>2 678 655</u>	<u>7 778 834</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	4 500 258	226
<i>Kassa och bank</i>			
Handkassa		5 000	5 000
Summa kassa och bank		<u>5 000</u>	<u>5 000</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 374 930</b>	<b>8 045 652</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>43 259 279</b>	<b>44 997 194</b>



<b>Balansräkning</b>		<b>2002-12-31</b>	<b>2001-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		7 013 202	7 013 202
Upplåtelseavgifter		1 905 680	1 254 255
Summa Bundet eget kapital		<u>8 918 882</u>	<u>8 267 457</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Dispositionsfond		6 235 003	3 954 213
Årets resultat		1 235 455	2 280 791
Summa fritt eget kapital		<u>7 470 458</u>	<u>6 235 004</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>16 389 340</b>	<b>14 502 461</b>
<b>Avsättningar</b>			
Fond för yttre underhåll		2 300 000	1 800 000
<b>Summa avsättningar</b>		<b>2 300 000</b>	<b>1 800 000</b>
<b>Skulder</b>			
Fond för inre underhåll		982 377	895 753
Skulder till kreditinstitut	Not 14	22 123 031	22 630 454
Leverantörsskulder		352 017	1 337 912
Skatteskulder		7 973	0
Övriga skulder	Not 15	1 380	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 103 161	3 830 614
<b>Summa skulder</b>		<b>24 569 939</b>	<b>28 694 733</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>43 259 279</b>	<b>44 997 194</b>
<b>Poster inom linjen</b>			
Ställda panter för skulder till kreditinstitut			
Fastighetsinteckningar		33 627 000	33 627 000
Ansvarsförbindelser			
Föreningsavgäld		128 970	161 235



**Redovisnings- och värderingsprinciper**

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen.

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

**Avskrivning på byggnader**

Avskrivning sker med 2,5% och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd.

**Inventarier**

Avskrivning sker planenligt med en avskrivningstid baserat på inventariernas livslängd

**Avsättningar**

Avsättningar enligt årsredovisningslagen avser åtagande mot utomstående parter.

Föreningen har valt att även redovisa fond för yttre underhåll som avsättning i balansräkningen.

Fonden avser reservering för föreningens egna framtida underhållskostnader i enlighet med underhållsplanen eller fastställd budget. Minimiavsättning regleras i stadgarna.

**Inkomstskatt**

När det ackumulerade underskottet är förbrukat kommer föreningen att betala statlig inkomstskatt. Inkomsten är schablonmässigt beräknad från fastighetens taxeringsvärde och finansiella poster. Föreningens underskott är i år 24.705.806 och har då minskat med 1.180.987 i jämförelse med föregående års underskott.

**Förmögenhetsvärde**

Föreningens gemensamma förmögenhetsvärde fördelas efter bostadsrättens fördelningstal. Detta värde tas upp i respektive medlems deklARATION.

**Noter****2002-12-31****2001-12-31****Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader****Styrelsen**

Arvode förtroendevalda	117 700	76 000
Löner och andra ersättningar	26 822	45 000
Sociala kostnader	38 928	40 147
Pensionskostnader och förpliktelser	250	250
Övrigt	7 111	16 618
Summa	<u>190 811</u>	<u>178 015</u>

**Revisorer**

Föreningsvald	4 000	4 000
BoRevision AB	10 500	11 500
Summa	<u>14 500</u>	<u>15 500</u>

Summa arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

205 311 193 515

**Not 1 Nettoomsättning**

Årsavgifter	10 243 008	10 203 120
Hyrer	1 279 264	1 231 385
Övriga intäkter	74 817	63 006
Brutto	<u>11 597 089</u>	<u>11 497 511</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-280 477	-245 486
Hyresförluster	-7 291	-548
Avsatt till inre fond	-281 772	-281 772
Nettoomsättning	<u>11 027 549</u>	<u>10 969 705</u>



<b>Noter</b>	<b>2002-12-31</b>	<b>2001-12-31</b>
<b>Not 2 Drift</b>		
Personalkostnader	194 811	182 014
Fastighetsskötsel och städ	866 597	681 061
Reparationer	593 897	336 339
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	925 980	709 683
Uppvärmning	1 624 339	1 507 491
Vatten	443 883	456 750
Sophämtning	118 074	140 433
Fastighetsförsäkring	154 655	101 172
Kabel-TV	66 177	62 048
Övriga avgifter	5 192	7 167
Förvaltningsarvoden	407 841	378 480
Övrig drift	426 936	436 472
Summa drift och löpande underhåll	<u>5 828 382</u>	<u>4 999 110</u>
<b>Not 3 Planerat underhåll</b>		
Underhåll	674 832	932 423
Avsättning till fond för yttre underhåll	500 000	500 000
Avlyft från fond för yttre underhåll	0	0
Summa planerat underhåll	<u>1 174 832</u>	<u>1 432 423</u>
<b>Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Allkonto	38 797	60 427
Specialinlåning	87 020	234 673
Övriga ränteintäkter	3 405	1 473
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	<u>129 222</u>	<u>296 573</u>
<b>Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader till kreditinstitut	1 263 967	1 243 692
Räntekostnader övriga	858	716
Föreningsavgäld	32 265	32 265
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	<u>1 297 090</u>	<u>1 276 673</u>



**Noter**

**2002-12-31**

**2001-12-31**

**Not 6 Byggnader och Mark**

**Byggnader**

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Byggnad	23 980 650	599 516	2,50%	-6 577 746	17 402 904
Ombyggnad	21 564 928	544 755	2,53%	-5 006 260	16 558 668
	45 545 578	1 144 271		-11 584 006	33 961 572

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Mark	1 832 350				1 832 350
Markanläggningar	160 494			-160 494	0
	1 992 844			-160 494	1 832 350

**Taxeringsvärde**

	2002-12-31	2001-12-31
Byggnader	57 852 000	50 603 000
Mark	19 422 000	16 974 000
	77 274 000	67 577 000

**Not 7 Inventarier**

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Turboglass 480	93 750			-93 750	0
Datautrustning	22 650	225		-22 650	0
Dell datautrustn.	224 319	67 296	30,0%	-134 592	89 727
	340 719	67 521		-250 992	89 727



**Noter****2002-12-31****Not 8 Finansiella anläggningstillgångar**

Andelar i HSB Stockholm	500
Andel i Fonus	200
	<hr/>
	700

**Not 9 Bostadsrätter**

Föreningen innehar 6 st lägenheter som upplåtes med hyresrätt	191 017
---	---------

**Not 10 Övriga fordringar**

Skattekonto	14 042
Summa övriga fordringar	<hr/>
	14 042

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Fastighetsskötsel	40 000
Kabel-TV	16 175
Ekonomiförvaltning	49 923
Teknisk förvaltning	57 626
Upplupna intäkter	28 700
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<hr/>
	192 424

**Not 12 Kortfristiga placeringar**

Specialinlåning 3-mån HSB Stockholm	4 500 000
Medlemskonto i Fonus	258
Summa kortfristiga placeringar	<hr/>
	4 500 258

**Not 13 Eget kapital**

	Insatser	Upplåtelseavgifter	Dispositionsfond	Årets resultat
<b>Ingående balans</b>				
2002-01-01	7 013 202	1 254 255	3 954 212	2 280 791
<b>Disposition enl. stämmobeslut</b>			2 280 791	-2 280 791
<b>Försäljning</b>		651 425		
<b>Årets resultat</b>				1 235 455
<b>Utgående balans</b>				
2002-12-31	7 013 202	1 905 680	6 235 003	1 235 455

**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

<b>Låneinstitut</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Ränteändring</b>	<b>Belopp</b>
Stadshypotek	5,75%	2003-10-30	8 000 000
Stadshypotek	4,29%	2003-10-30	956 332
Stadshypotek	5,74%	2003-12-01	6 616 076
Stadshypotek	5,33%	2004-04-30	3 241 538
SBAB	5,83%	2010-09-22	3 309 085
Summa skulder till kreditinstitut			<u>22 123 031</u>

Med nuvarande amorteringstakt blir amorteringen ca 507.000 per år de kommande fem åren.

**Not 15 Övriga skulder**

Källskatt	1 380
-----------	-------

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Förskottsbetalda avgifter och hyror	802 790
Städning	23 253
Löpande underhåll	24 242
Vattenskador	42 951
Periodiskt underhåll	6 181
Driftskostnader	32 707
Hyror	3 449
Möteskostnader styrelsen	8 775
Revision	10 912
Räntor	142 893
Övrigt	5 008
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>1 103 161</u>



# HSB:s Brf Alfågeln

Stockholm

2003

.....

.....

Vår revisionsberättelse har 2003-

avgivits beträffande denna årsredovisning

.....  
Av föreningen vald revisor

.....  
Av BoRevision AB förordnad revisor