

Årsredovisning

för

Bostadsföreningen N:o 2 kvarteret Tuben u.p.a.

Styrelsen för Bostadsföreningen N:o 2 Kvarteret Tuben u.p.a. får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2001.

Förvaltningsberättelse

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma den 7 maj 2001, bestått av:

Peter Törnell	Ordförande
Wojtek Rybicki	Ordinarie ledamot
Ulf Schöldström	Ordinarie ledamot
Jesper Neikter	Ordinarie ledamot
Jan Johannesson	Ordinarie ledamot
Nina Weibull	Suppleant
Mikael Genitz	Suppleant
Tove Birgersson Fallgren	Suppleant

Samtliga ledamöter och suppleanter är valda till ordinarie föreningsstämma 2002-05-13.

Revisorer

Ralf Toresson	KPMG Bohlins AB, auktoriserad revisor
Jing Guan Pirie	Föreningsvald revisor
Bernt Arph	Revisorssuppleant

Övriga föreningsfunktionärer

Peter Bergegårdh har varit ansvarig för tvättstugan. Jenny Klerefors har varit gårdsansvarig.

Valberedning

Ingegerd Blank, Johan Lange och Oscar Fehling.

Förvaltning

Ordinarie föreningsstämma hölls den 7 maj 2001.

Styrelsen har under året haft löpande kontakter i flera föreningsangelägenheter och avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Bostadsrättsorganisationen SBC.

Den tekniska förvaltningen har skötts av styrelsen.

Föreningens kontaktperson med SBC och förvaltaren Christer Bourner har varit Peter Törnell.

Lägenhetsöverlåtelse

Av föreningens medlemslägenheter har under året 3 överlåtits.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades 1987-12-28.

En mindre ändring gjordes 1997 (överlåtelseavgift).

Fastighet

Fastighetsbeteckningen är Tuben 2. Fastigheten har 3 huskroppar betecknade Gathuset, A-huset och B-huset.

Taxeringsvärdet är 18.0260.000 kr varav byggnader 9.264.000 kr och mark 8.762.000 kr . Fastigheten har friköpt tomt.

Bostadsföreningen N:o 2 kvarteret Tuben u.p a. omfattar 39 st lägenhetsandelar (genom sammanslagning 37 lägenheter) och 4 st butikslokaler. Föreningen äger och upplåter med hyresrätt 3 av dessa butikslokaler.

Totalytan är enligt föreningens uppgifter (som bygger på gamla mätningar) 2.442 m² varav lägenheter 2.217 m² och lokaler 225 m².

Större underhållsarbeten genomförda 2001

- Kabel-TV med möjlighet till internetanslutning installerades genom avtal med Com Hem. I avtalet ingår s k basutbud med ett tiotal TV-kanaler.
- Fjärrvärmeanläggningen byttes ut och fick ett modernt styr- och reglersystem med fjärrövervakning via modemförbindelse. I samband därmed inreglerades radiatorerna i alla lägenheter/lokaler och fick nya ventiler för att erhålla en bättre värmefördelning. Intrimningsarbetet kommer att fortsätta under första halvåret 2002.
- En stor och svårlokaliserad vattenskada inträffade i början av året genom brott på en avloppsledning i trossbotten på nb i A-huset. Arbetet med att lokalisera, reparera och torka upp efter skadan har pågått under hela året.
- Ännu en vattenskada har inträffat i en lägenhet i A-huset p g a läckage från duschrumb. Efter mycket diskussion med bl a medlemmens försäkringsbolag startas ombyggnadsarbetet i början av 2002. Arbetet berör tre lägenheter.
- Hissen i Gathuset återställdes i ursprungligt skick. Vissa detaljarbeten återstår.

Bland mindre arbeten kan nämnas att kastanjeträdet beskurits och att gårdsbelysningen fått nya skymningsreläer och rörelsevakter.

Underhållsarbeten planerade 2002

- Byte av dagvattenledning utmed gathus, byte av gårdsbrunn, direktanslutning av stuprör mm i syfte att komma tillrätta med vatteninträngning i källaren och is på gården.
- Fräscha upp fasaden mot gatan, måla om fönster, portar mm utvändigt.
- Genomföra åtgärder enligt OVK-besiktning i samråd med medlemmarna. Styrelsen planerar samordna upphandlingen.

Dessa arbeten var tänkta att genomföras förra året, men tidigare nämnda arbeten fick prioritet.

- Styrelsen har uppdragit åt Stockholms Fastighetsägareförenings Service AB att besiktiga taket för att få underlag för beslut om fortsatt underhåll och målning alternativt omläggning.

Avtal

- Fastighetsskötaren sade upp avtalet med föreningen. Styrelsen har sagt upp kontrakten på trappstädning och mattbyte för att om möjligt upphandla dessa tre tjänster gemensamt av en entreprenör. Syftet är att reducera antalet entreprenörer och få bättre service.
- Hyresavtalen för föreningens lokaler löper på tre år med 9 månaders uppsägningstid. Hyresavtalen löper ut enligt följande: Lokal 1 (antikaffär) 2003-03-31, Lokal 2 (fotvårdsklinik) och 4 (antikvariat) 2002-12-31.

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Svenska Brand/Länsförsäkringar.

Styrelsen avser att under 2002 göra en översyn av försäkringsavtalet och därvid ev. ta in anbud från annat försäkringsbolag.

Föreningen har därtill en gammal sk ”Allframtidförsäkring” hos Brandkontoret som omfattar skador orsakade av brand och storm.

Årsavgifter

Styrelsen föreslår att årsavgifterna kvarstår oförändrade.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår som resultatdisposition att årets resultat – 47.391 kr, jämte från föregående år balanserad vinst 1.066.975 kr, summa 1.019.584 kr, balanseras i ny räkning.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar/noter.

RESULTATRÄKNING

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2001	2000
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter, hyror m m	Not 1	1 006 037	1 022 089
Övriga rörelseintäkter			102 222
		<u>1 006 037</u>	<u>1 124 311</u>
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetsskötsel		-88 695	-68 404
Reparationer		-170 451	-53 483
Taxebundna kostnader		-355 057	-284 444
Övriga driftskostnader		-28 187	-16 280
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-83 321	-58 194
		<u>-725 711</u>	<u>-480 805</u>
AVSKRIVNINGAR AV ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	Not 3	-37 500	-37 500
Byggnader	Not 4	-5 642	-8 463
Maskiner och inventarier	Not 9	-16 095	-16 095
Särskilda fordringar	Not 5	-11 300	-11 300
		<u>-70 537</u>	<u>-73 358</u>
RÖRELSERESULTAT		209 789	570 148
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Utdelning långa placeringar, aktier, obligationer och premievinster			1 176
Försäljning värdepapper långa placeringar		12 152	
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 305	10 296
Räntekostnader och liknande resultatposter		-39 192	-44 589
Räntebidrag		2 849	
		<u>-7 886</u>	<u>-33 117</u>
RESULTAT FÖRE BOKSLUTSDISPOSITIONER OCH SKATT		201 903	537 030
SKATT			
Statlig skatt		-148 394	-113 153
Fastighetsskatt		-100 900	-113 198
		<u>-249 294</u>	<u>-226 351</u>
ÅRETS RESULTAT		-47 391	310 679

BALANSRÄKNING DEN 31 DECEMBER		2001	2000
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Hyresrätter	Not 6	487 500	525 000
		<u>487 500</u>	<u>525 000</u>
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 7	931 783	649 171
Särskilda fordringar	Not 8	83 000	94 300
Maskiner och inventarier	Not 9	17 420	33 515
		<u>1 032 203</u>	<u>776 986</u>
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Insats SBC		2 400	2 400
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 10		19 600
		<u>2 400</u>	<u>22 000</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1 522 103	1 323 986
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		6 676	
Övriga fordringar		3 522	152 878
Förutbetalda kostnader		23 609	5 427
Upplupna räntebidrag		2 849	
		<u>36 656</u>	<u>158 305</u>
KASSA, BANK OCH KLIENTMEDEL			
Kassa, postgiro och bank		330 945	22 565
SBC klientmedel i SHB		276 423	639 647
		<u>607 368</u>	<u>662 212</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		644 024	820 517
SUMMA TILLGÅNGAR		2 166 127	2 144 503
EGET KAPITAL AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital	Not 11		
Inbetalda insatser		125 500	125 500
		<u>125 500</u>	<u>125 500</u>

	2001	2000
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst	1 066 975	756 296
Årets resultat	-47 391	310 679
	<u>1 019 584</u>	<u>1 066 975</u>
 SUMMA EGET KAPITAL	 1 145 084	 1 192 475
 LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 <u>644 127</u>	<u>670 585</u>
	644 127	670 585
 KORTFRISTIGA SKULDER		
Kortfristig del av långfristig skuld	24 903	29 304
Leverantörsskulder	111 202	41 466
Skatteskulder	57 069	34 126
Upplupna kostnader	39 727	37 613
Upplupna utgiftsräntor	2 849	2 958
Förutbetalda avgifter och hyror	141 167	135 976
	<u>376 917</u>	<u>281 443</u>
 SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER	 2 166 127	 2 144 503
 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser		
Ställda panter	1 995 800	1 995 800
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och god redovisningssed.

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

Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad ekonomisk livslängd. Följande avskrivningstider uttryckt i procent tillämpas.

	2001	2000
Egna lägenheter och lokaler	5,0%	5,0%
Byggnad	1,0%	1,5%
Underhållslånepost	5-10%	5-10%
Inventarier	20,0%	20,0%

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.

	2001	2000
NOT 1		
ÅRSavgIFTER, HYROR MM		
Årsavgifter	782 017	796 656
Hyror	218 000	218 000
Övrigt	6 020	7 433
	1 006 037	1 022 089

NOT 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetsskötsel och städning

Fastighetsskötsel entreprenad	5 412	10 595
Fastighetsskötsel enligt beställning	1 775	
Städning entreprenad	29 882	31 791
Städning enligt beställning	1 868	
Mattvätt	311	
Sotning	8 667	
OVK		19 375
Hissbesiktning	566	
Gård	35 425	2 628
Serviceavtal		796
Hiss	2 082	2 082
Värmeanläggning	2 100	-875
Förbrukningsmateriel	608	2 012
	88 695	68 404

	2001	2000
NOT 2 forts.		
Reparationer		
Lokaler	1 875	13 229
Tvättstuga	4 958	
Källare		2 082
Trapphus	500	5 662
Portar	1 169	3 087
Lås	1 063	688
VVS	7 240	2 315
Elinstallationer	5 325	1 494
Tele/TV/porttelefon	41 156	
Teleportanläggning	617	
Hiss	42 633	
Tak		14 463
Fönster		5 148
Gård		4 440
Utemiljö		300
Konsult	2 661	
Vattenskada	60 425	575
Övrigt	829	
	170 451	53 483
Taxebundna kostnader och uppvärmning		
Elkostnader	20 873	21 908
Värmekostnader	253 518	200 886
Vattenkostnader	59 630	44 804
Sophämtning	12 491	12 556
Grovsopor	8 545	4 290
	355 057	284 444
Övriga driftskostnader		
Försäkring	22 344	16 280
Kabel-TV/Satellit-TV	5 843	
	28 187	16 280

	2001	2000
NOT 2 forts.		
Övriga förvaltnings och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	376	
Kontorsmateriel	241	
Telekommunikation	250	150
Telefon	100	
Postbefordran	495	60
Revisionsarvode (extern revisor)	8 500	500
Kostnader för styrelsemöten	3 700	4 316
Styrelseomkostnader	9 833	
Kostnader för stämma	250	
Föreningens dag	2 166	
Förvaltningsarvode	38 978	36 339
Administration	3 120	3 510
Kopiering	95	150
Korttidsinventarier	6 800	
Övriga förvaltningskostnader		1 217
Konsultarvode		3 050
Tidningar, tidskrifter och facklitteratur	740	740
Föreningsavgifter (andra än SBC)	3 007	3 007
Avgift till organisationer	4 670	4 670
Bidrag och gåvor		485
	83 321	58 194
Föreningen har inte haft någon anställd.		
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	725 711	480 805
NOT 3		
AVSKRIVNING IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Egna lägenheter och lokaler	37 500	37 500
NOT 4		
AVSKRIVNING BYGGNADER		
Byggnad	5 642	8 463
	5 642	8 463
NOT 5		
AVSKRIVNING SÄRSKILDA FORDRINGAR		
Underhållslånepost	11 300	11 300
	11 300	11 300
NOT 6		
IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Egna lägenheter och lokaler	750 000	750 000
Årets avskrivning	-37 500	-37 500
Akkumulerade avskrivningar egna lägenheter och lokaler	-225 000	-187 500
	487 500	525 000

	2001	2000
NOT 7		
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	960 214	960 214
Nyanskaffningar	288 254	
Utgående anskaffningsvärde	<u>1 248 468</u>	<u>960 214</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-311 043	-302 580
Årets avskrivningar enligt plan	-5 642	-8 463
Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan	<u>-316 685</u>	<u>-311 043</u>
Planenligt restvärde vid årets slut		
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	931 783	649 171
	396 000	396 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	9 264 000	7 578 000
Taxeringsvärde mark	8 762 000	7 105 000
	<u>18 026 000</u>	<u>14 683 000</u>
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	15 872 000	12 800 000
Lokaler	2 154 000	1 883 000
NOT 8		
SÄRSKILDA FORDRINGAR		
Underhållslånepost		
Vid årets början	196 000	196 000
Årets avskrivning	-11 300	-11 300
Ackumulerad avskrivning	-101 700	-90 400
Vid årets slut	<u>83 000</u>	<u>94 300</u>
Summa särskilda fordringar	83 000	94 300
NOT 9		
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	84 650	84 650
Utgående anskaffningsvärde	<u>84 650</u>	<u>84 650</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-51 135	-35 040
Årets avskrivningar enligt plan	-16 095	-16 095
Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan	<u>-67 230</u>	<u>-51 135</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	17 420	33 515

NOT 10

LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Aktier	Summa nominellt värde	Bokfört värde 01-12-31	Bokfört värde 00-12-31
Svenska Brand			19600
			<u>19600</u>
Summa långfristiga värdepappersinnehav			19 600

NOT 11

EGET KAPITAL

	2001	Enligt stämmans beslut	2000
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser	<u>125 500</u>		<u>125 500</u>
	125 500		125 500
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst	1 066 975	310 679	756 296
Årets resultat	<u>-47 391</u>	<u>-310 679</u>	<u>310 679</u>
	1 019 584		1 066 975
Summa eget kapital	1 145 084		1 192 475

NOT 12

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	01-12-31	01-12-31	00-12-31	
Stadshypotek	4,50%	330 650	334 050	2004-03-01
SBAB			2 644	
SBAB			5 339	
Föreningssparbanken	6,95%	239 380	252 856	2005-03-10
Stadshypotek	5,80%	<u>99 000</u>	<u>99 000</u>	
Låneskuld med förfallodag inom 5 år		669 030	594 889	
Stadshypotek		<u> </u>	<u>105 000</u>	
Låneskuld med förfallodag efter 5 år			105 000	
Summa skulder till kreditinstitut		669 030	699 889	
Avgår kortfristig del		<u>-24 903</u>	<u>-29 304</u>	
		644 127	670 585	

Stockholm den

Peter Törnell

Wojtek Rybicki

Ulf Schöldström

Jesper Neikter

Jan Johannesson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den

Ralf Toresson
Auktoriserad revisor
KPMG Bohlins AB

Jing Guan Pirie
Föreningsvald revisor