

Årsredovisning 1999

BRF MÄLARSTRAND 2

Org. nr 716405-7536

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 1999

Styrelsen för Brf Mälarstrand 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1999, föreningens sjätte verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 1999-05-04 och påföljande styrelsekonstituering fått följande sammansättning

Stefan Hermansson	ordförande
Liss Appelgren	ledamot
Emil Gustavsson	ledamot tom 1999-07-27
Hans Norrman	ledamot
Johan Windahl	ledamot
Peter Abrahamson	suppleant
Lotta Jansson Engdahl	suppleant
Lars Hagberg	suppleant
Jessica Östlund	suppleant

Vid stämman avgick Jan Granmar, Jan Carles och Mats Engdahl ur styrelsen.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	ordinarie
huvudansvarig Ann-Christine Hägglund	
Christine Rankin Johansson,	suppleant
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	

Portombud

Manfred Lehnert	port nr 3
Peter Abrahamson	port nr 27
Maria Nilsson	port nr 29

Valberedning

Marie-Louise Reinius	sammankallande
----------------------	----------------

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas , förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att framtida bortfall av räntebidrag kan kompenseras genom sänkta lånekostnader, alternativt höjda månadsavgifter.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Patent- och Registreringsverket 1997-11-05.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 1997-10-27 fastigheten Kräftan 2 i Stockholms kommun.

föreningen består av tre st flerbostadshus med totalt 91 lägenheter. Den totala boytan är 6.515,5 kvm.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 55.296.000 kr varav markvärdet motsvarar 5.376.000 kr och byggnadsvärdet 49.920.000 kr.

Föreningens byggnader är fullvärdeförsäkrade hos försäkringsbolaget Svenska Brand.

Fastighetsskatt

Fastigheten blev färdigställd 1998 och har deklarerats som färdigställd hos Skattemyndigheten. Fastigheten har åsatts värdeår 1998. Enligt nu gällande lag om fastighetsskatt blev fastigheten helt befriad från fastighetsskatt fr o m 1999-01-01. Detta gäller under fem år och därefter blir fastigheten beskattad med halv (50%) fastighetsskatt under ytterligare fem år. År elva blir fastighetsskatten beskattad med full (100%) fastighetsskatt. Reservationer är ändringar i skattelagstiftningen om fastighetsskatt och andra ändringar som påverkar fastighetsskatten.

Räntebidrag

Föreningen har valt starttidpunkt för räntebidragets utbetalande till 1998-06-11. Subventionsräntan för femårsperioden för detta datum blev då 5,09%.

Räntebidrag lämnas med en procentuell andel av ett bestämt bidragsunderlag, 66.959.000 kr. Denna procentuella andel startar med 47% av bidragsunderlaget under det första året (1998-05-04--1999-05-03) för att sedan sänkas med 4%-enheter varje år till dess bidragsandelen gått ned till 30%. Vid årets slut var bidragsandelen 43%.

Föreningens lån

Föreningens lån är placerade till följande villkor:

	Ursprungligt lånebelopp	Räntesats	Utbet datum	Bundet till	Lånebelopp 1999-12-31	Amort 2000
SE-Banken Bolån	19.000.000 kr	5,25%	1998-05-29	2003-06-28	18.903.911 kr	70.991 kr
SE-Banken Bolån	19.000.000 kr	5,63%	1998-05-29	2005-06-28	18.903.911 kr	70.991 kr
SE-Banken Bolån	19.000.000 kr	4,84%	1998-06-17	2001-06-28	18.920.763 kr	69.543 kr
SE-Banken Bolån	14.118.000 kr	4,79%	1998-07-06	2000-06-28	14.046.590 kr	52.759 kr
SE-Banken Bolån	2.000.000 kr	4,80%	1998-12-21	2002-07-01	1.993.393 kr	7.176 kr
SE-Banken Bolån	2.000.000 kr	4,80%	1998-12-21	2002-07-0	1.993.393 kr	7.176 kr

Fastighetsförvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM Byggnads AB om teknisk förvaltning under garantitiden. Avtal om ekonomisk förvaltning har tecknats med JM Byggnads AB fram till 2000-12-31.

Föreningsfrågor

Föreningen kommer ingå i en gemensamhetsanläggning tillsammans med Kräftan 1, Kräftan 3 och Kräftan 5. Gemensamhetsanläggningen kommer att förvaltas av en samfällighetsförening som är under bildande.

Föreningen kommer också att ingå i en gemensamhetsanläggning tillsammans med fastigheten Kräftan 3. Anläggningen omfattar värmeundercentral, kallvattenintag och soprum. Samfälligheten kommer att förvaltas genom delägarförvaltning.

Styrelsen har under året hållit xx st protokollförda sammanträden. Under året har föreningen inte haft några anställda. Arvode inkl arbetsgivaravgifter till styrelsen under året uppgår till 22.500 kr.

Föreningens samtliga bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 12 överlåtelser skett.

Styrelsen har ansvarsförsäkring hos försäkringsbolaget Svenska Brand.

Avsättningar

Avsättning till föreningens fastighetsunderhåll har gjorts med 20 kr/kvm lägenhetsyta.

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning med bokslutskommentarer.

1998 års resultat har påverkats av pågående inflyttning samt avräkning mot JM Byggnads AB, varför jämförelsesiffror för 1998 inte avspeglar ett normalt verksamhetsår.

Vinstdisposition

Styrelsen föreslår att årets vinst 311.396,52 kr överförs i ny räkning.

RESULTATRÄKNING

	NOT	990101 -991231	980101 -981231
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter		5 094 181	2 489 696
Gemensamhetslokal		8 915	0
JM Byggnads AB enligt avtal		0	97 028
Summa intäkter		5 103 096	2 586 724
Kapitalkostnader			
Räntekostnader		- 3 843 738	- 2 054 205
Avgår räntebidrag		1 512 111	800 930
Ränta checkkredit		- 27 485	0
Summa kapitalkostnader		- 2 359 112	- 1 253 275
Administrationskostnader			
Ekonomisk förvaltning		- 93 126	- 46 562
Styrelsearvode		- 5 202	- 7 500
Revisionsarvode		- 19 000	- 10 000
Styrelseomkostnader		-16 677	0
Administration		-11 664	- 1 958
Arbetsgivaravgifter		-621	0
Summa administrationskostnader		- 146 290	- 66 020
Driftskostnader			
Vattenavgifter		- 102 992	- 33 392
Värmeavgifter		- 411 578	- 201 966
Elavgifter		- 99 729	- 58 956
Renhållning		- 17 055	- 12 540
Städning		- 80 046	- 32 244
Fastighetsskötsel		- 19 926	- 17 172
Kabel-TV		- 54 768	- 23 972
Hissar		- 3 188	0
Försäkringar		- 28 863	- 14 162
Samfälligheten		- 40 000	- 41 000
Fastighetsskatt		0	- 315 315
Övriga driftskostnader		- 42 166	- 9 368
Summa driftskostnader		- 1 046 600	- 826 107
Rörelseresultat före avskrivningar		1 697 383	507 342
Avskrivningar enligt plan			
Avskrivning byggnader	1	- 1 261 447	- 98 590
Rörelseresultat efter avskrivningar		435 936	408 752

Avsättningar		
Avsättning fastighetsunderhåll	- 130 311	- 65 156
Resultat efter avsättningar	305 625	343 596
Finansiella intäkter		
Ränteintäkter	5 771	38 617
Resultat före skatt	311 397	382 214
Årets resultat	311 397	382 214

1998 års resultat har påverkats av pågående inflyttning samt avräkning mot JM Byggnads AB, varför jämförelsesiffror för 1998 inte avspeglar ett normalt verksamhetsår.

BALANSRÄKNING NOT **991231** **981231**

TILLGÅNGAR

Omsättningstillgångar

Handkassa		4 759	3 120
Postgiro		263 993	695 025
Bank		272 160	2 709 635
Avgiftsfordringar		0	1 380
Förutbetalda kostnader		56 280	18 708
Upplupna intäkter		50 700	23 581
Upplupna räntebidrag		232 043	253 628
Andra kortfristiga fordringar		35 281	38 287
		915 216	3 743 363

Anläggningstillgångar

Byggnader	1	101 639 963	102 901 410
Mark		40 000 000	40 000 000
		141 639 963	142 901 410

SUMMA TILLGÅNGAR **142 555 179** **146 644 773**

SKULDER OCH EGET KAPITAL

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		165 197	142 935
Skatteskuld		0	315 315
Upplupna kostnader		63 000	57 158
Förskottsbetalda avgifter		397 537	319 222
Upplupna räntor		377 233	350 257
Skuld gemensamhetsanläggning		23 174	78 958
Skuld JM Byggnads AB		0	1 924 394
Kortfristig del av långfristig skuld		278 636	256 536
		1 304 777	3 444 774

Långfristiga skulder

Byggnadskreditiv		0	2 112 625
Bottenlån		70 510 891	70 775 208
Topplån		3 972 434	3 986 796
		74 483 325	76 874 629

Avsättningar

Avsättning för fastighetsunderhåll		195 467	65 156
------------------------------------	--	---------	--------

Bundet eget kapital		
Inbetalda insatser	30 866 000	30 866 000
Inbetalda upplåtelseavgifter	35 012 000	35 012 000
	65 878 000	65 878 000
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst eller förlust	382 214	0
Årets resultat	311 397	382 214
	693 610	382 214
Summa eget kapital	66 571 610	66 260 214
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	142 555 179	146 644 773
Ställda pant		
Fastighetsinteckningar	77 052 000	77 052 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

BOKSLUTSKOMMENTARER

REDOVISNINGSPRINCIPER

Tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper, vilka är oförändrade i jämförelse med föregående år, anges nedan.

Styrelsen anser att planen för avskrivning bör följa den långsiktiga finansieringen. Avskrivningar på föreningens fastighet görs med belopp som motsvarar årets amorteringar på långfristiga lån samt nedskrivning av föreningens checkkredit.

Periodisering av intäkter och kostnader har skett enligt god redovisningssed.

NOTER

1 BYGGNADER

	991231	981231
Anskaffningsvärde	103 000 000	103 000 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 356 037	- 98 590
	102 643 963	102 901 410
Nedskriven checkkredit	- 1 004 000	-
Bokfört värde	101 639 963	102 901 410

Sidan senast uppdaterad 2003-01-27