

S:T ERIKS STRAND

Org nr 769600-7058

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 1998

Styrelsen för S:t Eriks Strand får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1998.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelseledamöter och revisorer

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 1998-05-26 och påföljande styrelsekonstituering fått följande sammansättning

Styrelseledamöter:

Gunnar Bäck	ordförande
Ingrid Brundell	ledamot
Lars-Axel Lewander	ledamot
Jonas Södergren	ledamot

Ingrid Dicksved Grånäs	suppleant
Lars Hagberg	suppleant 1)
Bengt Winnell	suppleant
Per Rosander	suppleant

Revisorer valda på föreningsstämman:

Öhrlings Coopers & Lybrand AB, huvudansvarig Ann-Christine Hägglund	ordinarie
Christine Rankin Johansson, Öhrlings Coopers & Lybrand AB	suppleant

1) Utsedd av AB Bostadsgaranti

Under året har föreningen även utsett följande portombud:

Henrik von Krusenstjerna	port nr Kungsholms Strand 105
Kurt Svenningson	port nr Kungsholms Strand 107
Sten Larsson	port nr PO Hallmans gata 1
Pontus Wiklund	port nr PO Hallmans gata 3

Fastighetens långsiktiga värde

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

Föreningens verksamhet

Föreningen äger och förvaltar ett bostadshus med 70 bostadslägenheter och ett gruppboende med 30 lägenheter, en gemensamhetslokal med bastu samt 27 garageplatser i Stockholm.

Gruppboendet med 30 lägenheter utgör en bostadsrätt som förvärvats av Stockholms Stad. Av de

70 bostadslägenheterna har 29 - enligt föreningens stadgar - upplåtits till personer, fyllda 55 år.

Föreningens fastighet

Föreningens byggnader är fullvärdeförsäkrade hos Svenska Brand.

Föreningen omfattar fastigheten Grubbens 1 i Stockholm Stad. Den totala boytan är 8 124 m². Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 70 080 000:- varav markvärdet motsvarar 7 680 000:- och byggnadsvärdet 62 400 000:-.

Fastigheten blev färdigställd 1997 och har deklarerats som färdigställd hos Skattemyndigheten. Fastigheten har erhållit värdeår 1997. Enligt nu gällande lag om fastighetsskatt blev fastigheten helt befriad från fastighetsskatt fr o m 1998-01-01. Detta gäller under fem år och därefter blir fastigheten beskattad med halv (50%) fastighetsskatt under ytterligare fem år. År elva blir fastigheten beskattad med full (100%) fastighetsskatt. Ovanstående skrivs med reservationer för ändringar i skattelagsstiftningen om fastighetsskatt och andra ändringar som påverkar fastighetsskatten..

Räntebidrag

Föreningen har erhållit räntebidrag (fullt och reducerat) från arbetenas färdigställnade 1997-05-12. Bindning av femårsräntan skedde 1997-06-19 och subventionsräntan för femårsperioden har fastställts till 6,54%.

Räntebidrag lämnas med en procentuell andel av ett bestämt bidragsunderlag, 81 022 000:-. Denna procentuella andel startar med 52% av bidragsunderlaget under det första året (970512-980511) för att sedan sänkas med 4%-enheter varje år till dess bidragsandelen gått ned till 30%. Vid årets slut var bidragsandelen 48%. Föreningen erhåller också reducerat räntebidrag där det bestämda bidragsunderlaget är 796 000 kr och den procentuella andelen startar med 31,4% av bidragsunderlaget under det första året, för att sedan sänkas med 5,7%-enheter varje år till dess bidragsandelen gått ner till 0%. Vid årets slut var bidragsandelen 25,7%.

Föreningens lån

Föreningens lån är placerade till följande villkor:

<u>Institut</u>	<u>Ursprungligt belopp</u>	<u>Räntesats</u>	<u>Utbet</u>	<u>Bundet till</u>	<u>Amort 1998</u>	<u>Amort 1999</u>
SEB Bolån	85 382 000:-	6,55%	97-06-23	02-06-28	281 879:-	306 103:-

Avräkning Seniorgården

Föreningen och entreprenören har med hjälp av ett sk avräkningskonto reglerat sina mellanhavanden. Föreningen har under året betalat Seniorgården med drygt 2,3 mkr. Den sista regleringen torde göras under första halvåret 1999. ~~XXX~~

Fastighetsförvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM Byggnads AB om teknisk förvaltning under garantitiden och om ekonomisk förvaltning fram till 1998-12-31. För tiden 1999 och framåt har styrelsen tecknat avtal med Ade-förvaltning (ekonomisk) och Stockholms fastighetsägarförening (teknisk).

Föreningsfrågor

Styrelsen har under året hållit nio st protokollförda sammanträden. Under året har föreningen inte haft några anställda. Arvode till styrelsen under året uppgår till 25 000 kr exkl sociala avgifter.

Föreningen har i augusti arrangerat en kräftskiva. Det var ca 70 personer som deltog.

Föreningens samtliga bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 2 överlåtelser skett.

Styrelsen har ansvarsförsäkring hos Svenska Brand.

Föreningens ekonomiska ställning

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

Vinstdisposition

Styrelsen föreslår att årets vinst 2 061 293 kr överförs i ny räkning. *JKS*

		980101	970101
RESULTATRÄKNING	NOT	-981231	-971231
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter		6 604 056	4 280 544
Hyra garageplatser		384 600	255 360
Övriga intäkter		5 250	900
Summa intäkter		6 993 906	4 536 804
Kapitalkostnader			
Räntekostnader		- 5 585 747	- 2 927 003
Kreditivkostnader		0	- 480 123
Avgår räntebidrag		2 627 929	1 771 849
Summa kapitalkostnader		- 2 957 818	- 1 635 277
Administrationskostnader			
Ekonomisk förvaltning		- 81 251	- 40 625
Styrelsearvode		- 33 265	- 33 250
Revisionsarvode		- 13 438	- 20 000
Administration		- 13 277	- 4 164
Summa administrationskostnader		- 141 231	- 98 039
Driftskostnader			
Vattenavgifter		- 43 667	- 101 148
Värmeavgifter		- 472 260	- 403 811
Elavgifter		- 97 091	- 133 210
Renhållning		- 89 065	- 32 943
Städning		- 174 739	- 111 463
Snöröjning		- 23 363	- 5 734
Fastighetsskötsel		- 66 888	- 38 577
Kabel TV		- 43 782	- 29 096
Försäkringar		- 40 320	- 17 653
Trädgårdsskötsel		- 18 278	0
Seniorgården AB enl avtal		0	- 69 529
Summa driftskostnader		- 1 069 452	- 943 164
Resultat före avskrivningar		2 825 405	1 860 324
Avskrivning enligt plan			
Avskrivning byggnad	1	- 700 800	0
Resultat efter avskrivningar		2 124 605	1 860 324
Avsättningar			
Avsättning till fastighetsunderhåll	2	- 200 000	0
Resultat efter avsättningar		1 924 605	1 860 324

S:t Eriks Strand
769600-7058

5(8)

RESULTATRÄKNING	NOT	980101	970101
		-981231	-971231
Finansiella intäkter			
Ränteintäkter		136 688	115 773
Resultat före skatt		2 061 293	1 976 097
Skatt		0	- 1 070 050
Årets resultat		2 061 293	906 047

Resultaträkningen för 1997 speglar händelser för perioden maj--december. Föreningens skatter avser dock hela året. *dot*

BALANSRÄKNING

NOT

981231

971231

Tillgångar

Omsättningstillgångar

Bank		1 457 716	1 286 838
Postgiro		761 583	6 376 021
Fordran Adeförvaltning		404 121	0
Inlåningskonto	3	1 000 000	0
Redovisningsmedel		5 024	1 707
Förutbetalda kostnader		41 267	40 380
Upplupna räntebidrag		340 910	377 265
Upplupna intäkter		14 083	0
Övriga fordringar		223 891	0
		4 248 594	8 082 210

Anläggningstillgångar

Byggnad	1	142 463 000	143 163 800
Mark		16 000 000	16 000 000
		158 463 000	159 163 800

Summa tillgångar

162 711 594 **167 246 010**

Skulder och eget kapital

Kortfristiga skulder

Leverantörsskuld		283 042	219 990
Skatteskuld		115 640	1 421 386
Upplupna kostnader		76 516	193 875
Förutbetalda avgifter		418 860	390 582
Upplupna räntor		0	2 905 003
Kortfristig del av långfristig skuld		306 103	281 879
Skuld till Seniorgården AB		108 293	2 373 488
Övriga kortfristiga skulder		8 904	20 760
		1 317 357	7 806 963

Långfristiga skulder

Fastighetslån		84 794 018	85 100 121
---------------	--	------------	------------

6/11

S:t Eriks Strand
769600-7058

7(8)

BALANSRÄKNING

NOT

981231

971231

Avsättningar

Avsättning till fastighetsunderhåll

2

200 000

0

Eget kapital

Insatser

33 619 500

33 619 500

Upplåtelseavgift

39 998 800

39 998 800

Balanserat resultat

720 626

0

Årets resultat

2 061 293

720 626

76 400 219

74 338 926

SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL

162 711 594

167 246 010

Ställda panter

Fastighetsinteckningar

85 382 000

85 382 000

Pant i bankräkning

340 910

377 265

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

BOKSLUTSKOMMENTARER

REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Avskrivning på anläggningstillgångar

Avskrivning på föreningens fastighet har skett med 1% av taxeringsvärdet, enligt vad styrelsen finner lämplig plan.

NOTER

1 BYGGNAD

	981231	971231
Anskaffningsvärde	143 163 800	143 163 800
Ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 700 800	-
Bokfört värde	142 463 000	143 163 800
Taxeringsvärde	70 080 000	64 417 000

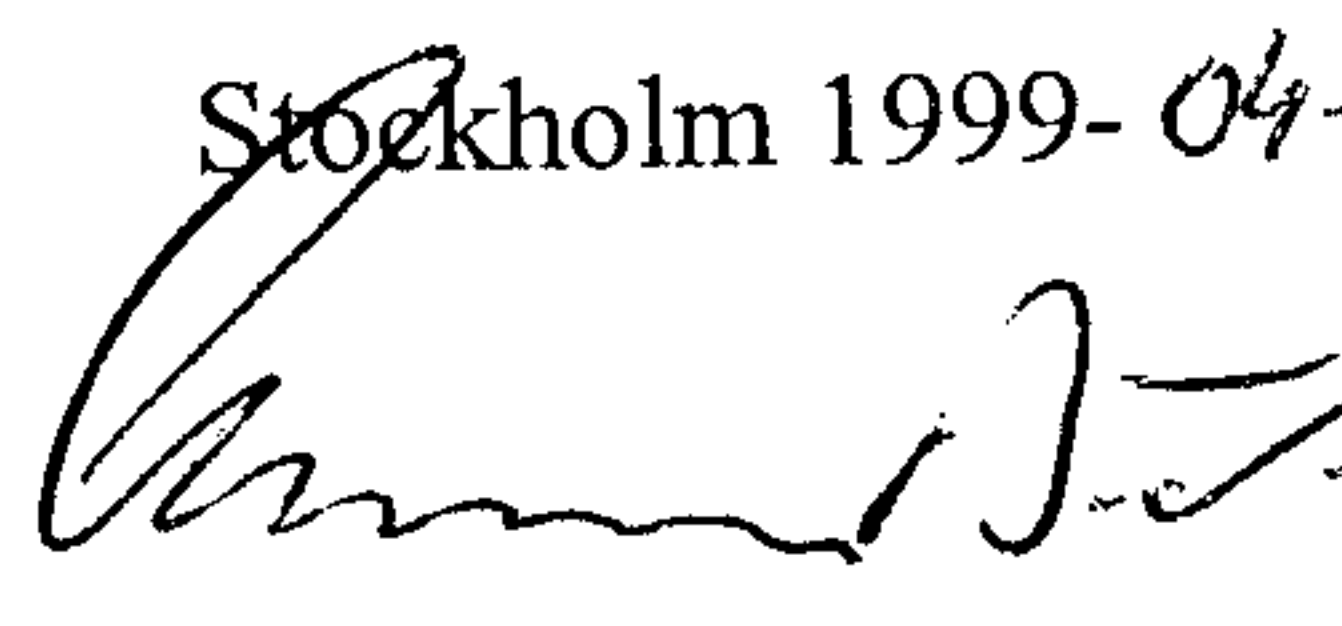
2 Avsättning


	981231	971231
Avsättning fastighetsunderhåll	- 200 000	-
Enligt föreningens stadgar skall avsättning göras med min 121 860kr per år.		

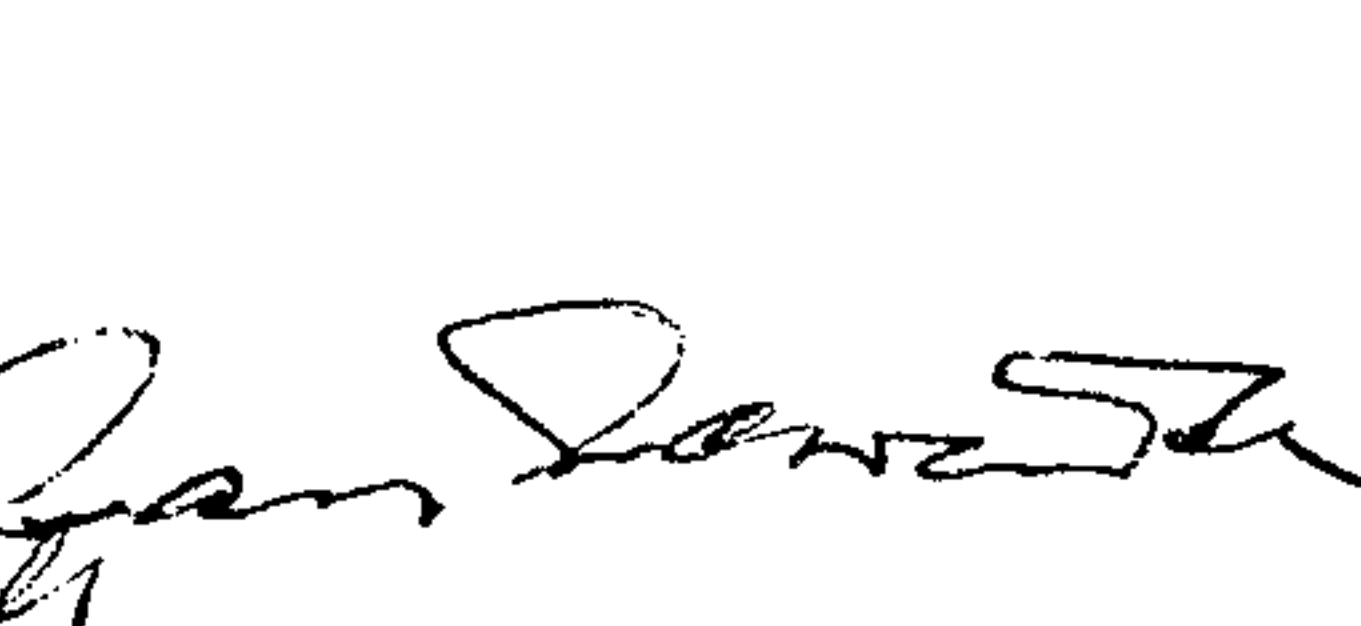
3 Inlåningskonto

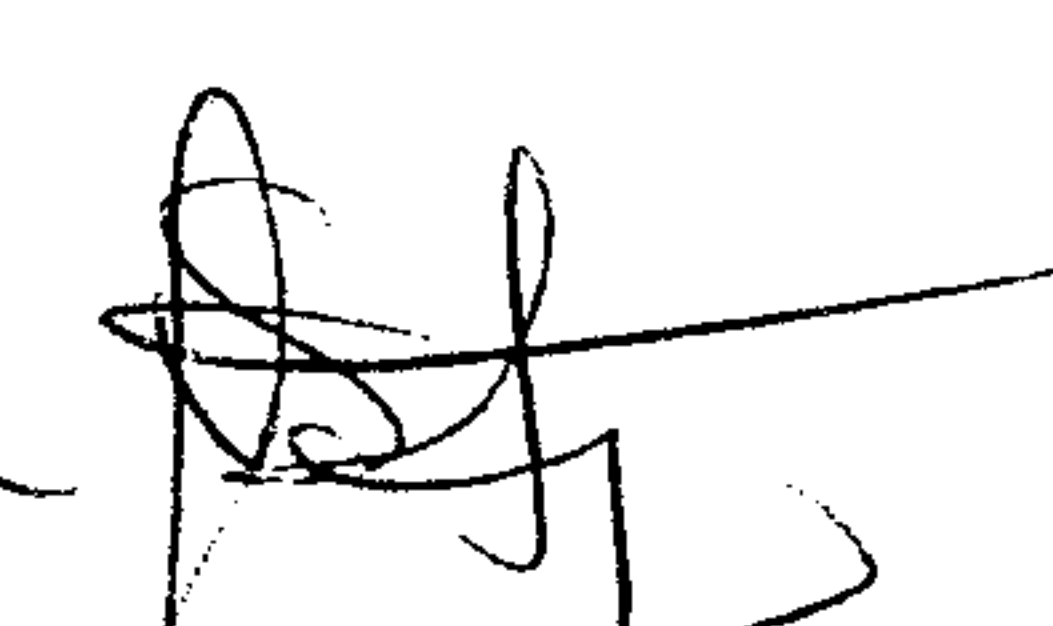
Föreningen har placerat 1 000 000:- i ett specialinlåningskonto hos SEB. För detta erhåller föreningen en ränteersättning om 3,9% (årsbasis). Föreningen kan ej ta ut medel förrän förfalldag, 99-04-20, då även räntan utbetalas.

Stockholm 1999-04-27


Gunnar Bäck



Ingfrid Brundell


Lars-Axel Lewander


Jonas Södergren

Vår revisionsberättelse har avgivits 1999-

Öhrlings Coopers & Lybrand AB



Ann-Christine Hägglund
Auktoriserad revisor