

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen ERSTAGATAN 23

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2003.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-04-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2000-11-06 och nuvarande stadgar registrerades 2000-04-25 hos PRV.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
OLJAN 17	2000	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom If. Uppvärmning i fastigheten är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1930 och består av 1 flerbostadshus i 6 våningar.

Fastighetens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 770 kvadratmeter, varav 1 328 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 442 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 28 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lägenheter och 3 lokaler med hyresrätt.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Löptid	Uppsägning
Tobak, spel, postservice	3 år	2006-05-28
Kemtvätt	3 år	2005-07-30
Restaurang	3 år	2005-01-31

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter:

1 rok	2 rok	3 rok
20	11	1

Fastighetens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts:

Åtgärd	År	Kommentar
Rörstamsbyte	2002 - 2003	Avslutat
Elstambyte	2002 - 2003	Avslutat

Medlemmar

Av föreningens medlemslägenheter har under året 3 överlåtit.

Under året har inga nyupplåtelse skett.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är: Högst fem lägenheter tillåts vara uthyrda samtidigt om det ej finns särskilda skäl som motiverar ett undantag.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Föreningen har bredbands-/ADSL-uppkoppling via UPC / Chello.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Stefan Ylikangas	Ordförande
Gabriella Mariano	Sekreterare
Eva Gräslund	Ledamot
Malin Lillewarg	Ledamot
Charlotta Adolfsson von Kraemer	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Revisor har varit Ralf Toresson, KPMG.

Valberedning

Valberedning har varit Jenny Lindholm och Anna Johansson.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2003-05-25. 2002-12-15 hölls en extra föreningsstämma. Den sålda vinden delas till två bostadsrätter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Stambytet har avslutats enligt plan.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

För närvarande är inga större underhållsarbeten planerade.

Föreningens ekonomi

Från och med mars 2004 ökar intäkterna från lokalerna till följd av hyreshöjning. Arbetet med att se över lokalyresgästernas hyresnivåer fortsätter i syfte att nå marknadsmässiga nivåer.

Från årsskiftet 2004/2005 får föreningen ökade intäkter då föreningsavgifter börjar betalas för de nya bostadsrätterna på vinden.

Nyckeltal	<u>2003</u>	<u>2002</u>	<u>2001</u>	<u>2000</u>
Årsavgift/kvm Bostadsrättsyta	519	463	474	0
Lån/kvm Bostadsrättsyta	9049	8345	8413	8481
Elkostnad/hushåll	1718	1166	1534	0
Värmekostnad/hushåll	7022	6026	6176	0
Vattenkostnad/hushåll	1184	1411	1551	0

Dispositionsförslag

Styrelsen föreslår följande resultatdisposition:

årets resultat:	-199 724
och ansamlad förlust:	<u>-331 396</u>
summa	-531 120

balanseras i ny räkning.

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkningar, med noter.

RESULTATRÄKNING

1 JANUARI - 31 DECEMBER

2003

2002

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror

Not 1

1 145 385

1 093 053

1 145 385

1 093 053

RÖRELSENS KOSTNADER

Not 2

Fastighetsskötsel

-73 003

-79 213

Reparationer

-81 987

-33 590

Taxebundna kostnader

-341 912

-303 999

Övriga driftskostnader

-26 253

-22 373

Fastighetsskatt

-111 340

-104 785

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

-83 039

-101 207

Personalkostnader

-3 152

Avskrivningar

-246 829

-81 537

-964 363

-729 855

RÖRELSERESULTAT

181 022

363 198

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter

223 225

13 271

Räntekostnader

-549 353

-537 590

-326 128

-524 319

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-145 106

-161 121

BOKSLUTSDISPOSITIONER

Föreningens reparationsfond

Not 8

-54 618

-51 153

-54 618

-51 153

ÅRETS RESULTAT

-199 724

-212 274

BALANSRÄKNING DEN 31 DECEMBER		2003	2002
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	31 922 471	25 557 619
Pågående arbeten	Not 4		1 015 663
		<u>31 922 471</u>	<u>26 573 282</u>
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Insats SBC		2 800	2 800
		<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		31 925 271	26 576 082
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		2 730	
Förutbetalda kostnader	Not 5	29 856	18 395
		<u>32 586</u>	<u>18 395</u>
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 6		2 800 000
			<u>2 800 000</u>
KASSA OCH BANK			
Kassa, postgiro och bank			28 906
SBC klientmedel i SHB		448 690	461 629
		<u>448 690</u>	<u>490 535</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		481 276	3 308 930
SUMMA TILLGÅNGAR		32 406 547	29 885 012
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser	Not 7	20 247 020	18 547 020
Upplåtelseavgifter		483 020	483 020
		<u>20 730 040</u>	<u>19 030 040</u>
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-331 396	-119 122
Årets resultat		-199 724	-212 274
		<u>-531 120</u>	<u>-331 396</u>
SUMMA EGET KAPITAL		20 198 920	18 698 644

		2003	2002
AVSÄTTNINGAR			
Föreningens reparationsfond	Not 8	153 991	99 373
		153 991	99 373
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	11 648 000	10 736 000
		11 648 000	10 736 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	88 000	88 000
Leverantörsskulder		76 522	73 833
Skatteskulder		111 340	104 785
Övriga kortfristiga skulder			2 602
Upplupna kostnader	Not 10	68 439	52 813
Förutbetalda avgifter och hyror		61 335	28 962
		405 636	350 995
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		32 406 547	29 885 012
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar		11 802 000	11 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd. Samma redovisnings- och värderingsprinciper används som föregående år.

Föreningens reparationsfond har redovisats som en avsättning och dess förändring har redovisats över resultaträkningen.

Bokföringsnämndens allmänna råd, som börjar gälla för räkenskapsår från och med 2004-01-01 innebär att föreningens reparationsfond skall redovisas som en egen post under rubriken bundet eget kapital och inte påverka resultaträkningen.

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

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2003	2002
Byggnad	0,5%	0,5%
Stambyte	2,5%	

NOT 1

ÅRSavgIFTER, HYRESINTÄKTER

Årsavgifter	673 512	600 403
Hysesintäkter	471 873	492 650
	1 145 385	1 093 053

NOT 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetsskötsel och städning

Fastighetsskötsel entreprenad	24 385	29 269
Fastighetsskötsel enligt beställning	1 063	594
Städning entreprenad	24 063	30 815
Städning enligt beställning	14 625	7 849
Mattvätt	3 198	3 181
Hissbesiktning	925	869
Hiss	4 428	4 216
Förbrukningsmateriel		2 420
Brandvarnare	316	
	73 003	79 213

Reparationer

Tvättstuga	41 911	
Portar		3 132
Lås	13 082	6 327
VVS	2 191	15 071
Värmeanläggning	12 425	6 406
Elinstallationer		875
Hiss	7 378	848
Fönster	5 000	931
	81 987	33 590

	2003	2002
Taxebundna kostnader		
Elkostnader	53 245	36 135
Värmekostnader	217 685	186 817
Vattenkostnader	36 693	43 735
Sophämtning	33 518	28 883
Grovsopor	771	3 504
Snöröjning		4 925
	341 912	303 999
Övriga driftskostnader		
Försäkring	12 594	9 216
Kabel-TV	13 659	13 157
	26 253	22 373
Fastighetsskatt	111 340	104 785
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	1 413	1 814
Postbefordran		1 006
Inkasso/betalningsföreläggande	-310	75
Hysesförluster		8 625
Revisionsarvode (extern revisor)	10 475	11 000
Förvaltningsarvode	45 065	42 586
Juridik	13 219	23 588
Administration	3 707	6 596
Korttidsinventarier		1 549
Konsultarvode	5 000	
Tidningar, tidskrifter och facklitteratur	200	98
Avgift till organisationer	4 270	4 270
	83 039	101 207
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor		2 700
Sociala kostnader		452
		3 152
Avskrivningar		
Byggnad	81 537	81 537
Förbättringar	165 292	
	246 829	81 537
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	964 363	729 855

	2003	2002
NOT 3		
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	25 721 780	25 721 780
Nyanskaffningar	6 611 681	
Utgående anskaffningsvärde	32 333 461	25 721 780

Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-164 161	-82 624
Årets avskrivningar enligt plan	-246 829	-81 537
Utgående avskrivning enligt plan	-410 990	-164 161

Planenligt restvärde vid årets slut	31 922 471	25 557 619
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	9 414 300	9 414 300

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	11 464 000	10 750 000
Taxeringsvärde mark	6 742 000	6 301 000
	18 206 000	17 051 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	14 144 000	13 145 000
Lokaler	4 062 000	3 906 000

NOT 4		
PÅGÅENDE ARBETEN		
Pågående arbeten		1 015 663
Stambytet har slutförts under 2003		

NOT 5		
FÖRUTBETALDA KOSTNADER	03-12-31	02-12-31
Fastighetsförsäkring	12 557	11 452
Fastighetsförsäkring dubbelt bet just i januari	13 699	
El	600	1 550
Vatten	3 000	5 393
	29 856	18 395

NOT 6				
KORTFRISTIGA PLACERINGAR				
Värdepappersfonder	Summa	Bokfört	Verkligt	Bokfört
	nominellt	värde	värde	värde
	värde	03-12-31	03-12-31	02-12-31
Nordea Likviditetsinvest				2 800 000
Har sålts under året				2 800 000

NOT 7			Enligt	
EGET KAPITAL		Förändring	stämmans	
	2003	under året	beslut	2002
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	20 247 020		1 700 000	18 547 020
Upplåtelseavgifter	483 020			483 020
	20 730 040		1 700 000	19 030 040
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-331 396		-212 274	-119 122
Årets resultat	-199 724		212 274	-212 274
	-531 120			-331 396
Summa eget kapital	20 198 920		1 700 000	18 698 644
		2003	2002	
NOT 8				
AVSÄTTNINGAR				
Föreningens reparationsfond				
Vid årets början		99 373	48 220	
Årets avsättning		54 618	51 153	
Vid årets slut		153 991	99 373	
NOT 9				
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	03-12-31	03-12-31	02-12-31	ändringsdag
Nordbanken Hypotek	3,24%	4 136 000	4 224 000	rörligt
Nordbanken Hypotek	5,40%	3 300 000	3 300 000	04-09-15
Nordbanken Hypotek	4,35%	4 300 000	3 300 000	05-02-16
Summa skulder till kreditinstitut		11 736 000	10 824 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-88 000	-88 000	
		11 648 000	10 736 000	

	2003	2002
NOT 10		
UPPLUPNA KOSTNADER	03-12-31	02-12-31
Extern revisor	10 000	9 500
Låneräntor	51 505	43 313
Städning november	2 750	
El	4 184	
	<hr/>	<hr/>
	68 439	52 813

Stockholm den

Stefan Ylikangas

Gabriella Mariano

Eva Gräslund

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den

Ralf Toresson
KPMG