

Årsredovisning

2001-01-01–2001-12-31

Bostadsrättsföreningen Arbetaren 13
716411-7025

Årsredovisningen omfattar:

	sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Arbetaren 13 får härmed avge redovisning över föreningens verksamhetsår 2001-01-01–2001-12-31.

Förvaltningsberättelse

Föreningen äger fastigheten Arbetaren 13. På fastigheten finns två bostadshus byggda år 1939.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm, inkluderande även en så kallad styrelseansvarsförsäkring.

Föreningen upplåter 67 lägenheter och 1 garagelokal med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 3 lokaler med hyresätt.

Antal föreningsmedlemmar vid årets slut uppgår till 82 (föregående år 78).

Ordinarie föreningsstämma hölls 2001-05-15.

Styrelsen har utgjorts av:

Simo Tamminen	ledamot	ordförande teckningsansvarig	fr o m 2002-01-30
Hilkka Helle	ledamot	vice ordförande och kassör teckningsansvarig	fr o m 2002-01-30
Fredrika Berg	ledamot	sekreterare teckningsansvarig	
Wenche Sjöstrand	ledamot		
Barbro Prada	ledamot		fr o m 2001-08-27

Firman tecknas av styrelsen i sin helhet eller de teckningsansvariga 2 i förening.

Styrelsen har genomgått förändringar sedan stämman 2001-05-15. Nils Berner, vice ordförande och kassör, flyttade från föreningen och avgick 2002-08-27. Simo Tamminen valdes till kassör och Barbro Prada blev ordinarie ledamot i styrelsen. Ordföranden Peter Näslund avgick 2002-01-30 från styrelsen på grund av flytt. Simo Tamminen valdes till ordförande, Hilkka Helle blev ordinarie ledamot och valdes till vice ordförande och kassör.

Sture Olsson och Lotta Hammarlund var styrelseledamöter fram till stämman 2001-05-15.

Revisorer har varit:

Externrevisorer

Marit Tyrell,	ordinarie	Ernst&Young
Anders Erneberg,	suppleant	Ernst&Young

Internrevisorer

Harriet Bouvin	ordinarie	Arbetaren 13
Birgitta Bernström	suppleant	Arbetaren 13

Valberedning:

Pia Jansson	sammankallande
Ingrid Rutfjäll	

Styrelsen har haft 13 protokollförda sammanträden.

Under året har följande bostadsrätter överlåtit.

Lgh nr	Utträde	Inträde	Datum
51	Caroline Tengberg	Ann-Sofi Karlsson	2001-04-19
37	Per Emmanuelsson	Lene Beckstrøm	2001-04-04
49	Lene Strandner	Johanna Lundström	2001-08-03
29	Mimmi Forslund	Mats Johansson	2001-08-31
62	Nils Berner	Per Persson	2001-08-31
6	Klas Lindgren	James Moody och Karina Naylor	2001-12-14
31	Ingela och Peter Näslund	Johannes Back	2002-02-15

Genomsnittspriset per kvadratmeter har varit 34 458 kronor. Det högsta priset var 40 000 kronor per kvadratmeter och det lägsta 27 619 kronor.

Fastighetsunderhåll

Felaktiga balkongskärmar, som sattes upp under fasadrenovering (upphandlad under 1999 och genomförd under 2000) har ersatts.

Elnätet har kontrollerats.

Arbete för att ta fram en standard för säkerhetsdörrar för huset pågår.

Skapande av föreningens hemsida på Internet har påbörjats.

En gammal, trasig tvättmaskin har ersatts med en ny. De övriga har moderniserats.

Cykelförråd och cykelställ har rensats.

Marmor i entrégolvet har slipats.

Föreningens försäkring har tagits i anspråk för att åtgärda skadorna efter en brand i lgh 56 och lagning av hissdörr.

Vattenskada i hyreslokalen som hyrs av möbelfirman Beskow har undersökts och arbete har påbörjats för att ta fram offerter för reparation. Kenneth Andersson, Globen Förvaltning, har anlåtats som konsult i projektet.

Bredbandsmöjligheter har undersökts. Styrelsen fann att många av lösningarna var dyra och tekniskt komplicerade varför det inte var aktuellt att gå vidare under året eftersom tekniken utvecklas fort.

Lokalhyresgästens Beskows markis ramlade ned. Byggnadsfirma Jan West, som ansvarar för uppsättningen markisen efter fasadrenoveringen, har kontaktats med anledning av reparations- och uppsättningskostnader samt ansvarsfrågan. Jan West AB har inte hört av sig.

Ekonomi

Förhandlingar för hyreshöjning för hyreslokaler har påbörjats.

Inga större avgifts- eller hyresförluster har uppstått under året.

Föreningens resultatutveckling TSEK

	År	2001	2000	1999	1998	1997
Nettoomsättning		2 090	2 052	2 071	2 090	2 089
Rörelseresultat		378	466	334	640	617
Resultat efter						
finansiella poster		292	471	438	744	707
Balansomslutning		20 422	20 491	17 195	15 544	15 001

Framtida utveckling

Under 2002 kommer föreningen att få ökade reparationskostnader på grund av fuktskada i hyreslokalerna. Samtidigt beräknas även hyresinkomsterna från lokalerna att bli högre.

Garantibesiktning efter fasadrenovering är planerad till augusti 2002.

Vinstdisposition

Årets resultat	+/- kr	+ 55 403
Balanserat resultat	+/- kr	<u>- 3 599 552</u>

Styrelsen föreslår att - 3 544 149 balanseras i ny räkning.

Resultaträkning

		2001 01 01–2001 12 31	2000 01 01–2000 12 31
Nettoomsättning	Not 2	2 089 173	2 052 138
Fastighetens kostnader			
Drift	Not 3,4	-1 175 523	-1 044 453
Underhåll	Not 5	-45 396	-45 398
Fastighetsskatt		-204 700	-210 344
Avskrivningar	Not 1,9,10	-285 767	-285 767
Rörelseresultat		377 787	466 176
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar	Not 6	22 010	2 130
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	41 694	70 157
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-149 826	-67 715
Resultat efter finansiella kostnader		291 665	470 748
Skatt		-236 262	-216 515
Årets resultat		55 403	254 233

Balansräkning

2001-12-31

2000-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	19 737 496	20 016 825
Maskiner och inventarier	Not 10	52 320	58 758
		<hr/>	<hr/>
		19 789 816	20 075 583

Finansiella anläggningstillgångar

Aktier, andelar och värdepapper	Not 11	-	35 500
		<hr/>	<hr/>
		-	35 500

Summa anläggningstillgångar

19 789 816

20 111 083

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	Not 12	25 638	29 662
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	47 354	46 056
		<hr/>	<hr/>
		72 992	75 718

Kassa och bank

Not 14

558 918

303 760

558 918

303 760

Summa omsättningstillgångar

631 910

379 478

Summa tillgångar

20 421 726

20 490 561

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 15

Bundet eget kapital

Insatser		15 573 454	15 573 454
Inträdesavgifter		5 300	5 300
Upplåtelseavgifter		4 654 847	4 654 847
		<hr/>	<hr/>
		20 233 601	20 233 601

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-	3 599 552	-	3 853 785
Årets resultat		55 403		254 233
	-	3 544 149	-	3 599 552

Summa eget kapital

16 689 452

16 634 049

Balansräkning *forts.*

2001-12-31

2000-12-31

Avsättningar

Fond för yttre underhåll	Not 16	680 654	635 258
Summa avsättningar		680 654	635 258

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 17	2 612 504	2 750 000
		2 612 504	2 750 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		84 344	103 770
Skatteskulder		39 847	36 465
Övriga skulder	Not 18	213 380	237 584
Upplupna kostnader och forutbetalda intäkter	Not 19	101 546	93 436
		439 117	471 255

Summa skulder

3 051 621 3 221 255

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**20 421 727****20 490 562**

POSTER INOM LINJEN

Ställda säkerheter

4 100 000

4 100 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Noter

2001-12-31

2000-12-31

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Från och med 2000-01-01 tillämpas den nya EU-anpassade årsredovisningslagen. Denna har för föreningen främst inneburit förändringar i uppställningen av resultat- och balansräkningen. Redovisnings- och värderingsprinciper är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Avskrivningar sker enligt 50 årig plan som grundar sig på byggnadens anskaffningsvärde.

Till- och ombyggnader avskrivs av på samma sätt.

Maskiner och inventarier skrivs av med en procentsats motsvarande beräknad ekonomisk livslängd. Avsättning till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar med 0,3% av fastighetens anskaffningsvärde.

Fordringar har tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde med hänsyn taget till befarade förluster om ej annat anges i not nedan.

Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter	1 192 456	1 192 457
Hyror	878 504	849 009
Övriga intäkter	18 213	10 672
	<hr/>	<hr/>
Summa	2 089 173	2 052 138

Not 3 Drift

Fastighetsskötsel och städning	91 028	71 138
Reparationer	152 890	68 748
El	43 016	43 847
Uppvärmning	513 781	415 389
Vatten	85 005	78 142
Sophämtning	43 832	46 249
Övriga fastighetskostnader	137 880	189 782
Revision	12 767	17 653
Förvaltningsarvode	73 708	71 346
Övriga externa tjänster	21 616	42 160
	<hr/>	<hr/>
Summa	1 175 523	1 044 454

Not 3:1 Personalkostnader

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Förtroendevalda

Styrelsearvoden	0	20 499
Sociala kostnader	0	6 400
<i>Summa</i>	<u>0</u>	<u>26 899</u>

Anställda

Löner o andra ersättningar	800	25 850
Sociala kostnader	0	*20 520
<i>Summa</i>	<u>800</u>	<u>46 370</u>

*) I denna post ingår även sociala kostnaderna för arvode som ingår i ombyggnadskostnaden. Arvodets belopp 65.624 kr.

Medelantal anställda

Män	0	1
Kvinnor	1	1
<i>Summa</i>	<u>1</u>	<u>2</u>

Not 4 Ersättning till revisorer

Ersättning till revisionsföretag	12 767	17 653
Varav avser andra uppdrag än revision	0	0

Not 5 Underhåll

Underhåll	0	0
Avsättning till fond för yttre underhåll	45 396	45 398
	<u>45 396</u>	<u>45 398</u>

Not 6 Resultat från finansiella poster

Reavinst vid försäljning aktier	22 010	0
Utdelning aktier	0	2 130
	<u>22 010</u>	<u>2 130</u>

Not 7 Övriga ränteintäkter och likn. resultatposter

Avräkning SFF Förvaltningen	7 130	2 313
Ränteintäkter Handelsbanken	374	25 133
Återbet. OVK	0	269
Skattefri överskatteränta	385	1 638
Räntebidrag	33 805	40 804
	<u>41 694</u>	<u>70 157</u>

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader till kreditinstitut	149 826	67 715
	<u>149 826</u>	<u>67 715</u>

Materiella anläggningstillgångar**Not 9 Byggnader och mark**

Ingående anskaffningsvärde	21 900 988	15 132 750
Förbättringar 2000	0	6 768 238
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	21 900 988	21 900 988
Ingående avskrivningar	-1 884 163	-1 604 834
Årets avskrivningar	-279 329	-279 329
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 163 492	-1 884 163
Utgående bokfört värde	19 737 496	20 016 825
Varav byggnad	11 802 998	12 082 327
Varav mark	7 934 498	7 934 498

Taxeringsvärde

Byggnader	17 566 000	14 632 000
Mark	13 444 000	11 046 000
	<u>31 010 000</u>	<u>25 678 000</u>
Bostäder	21 080 000	17 000 000
Lokaler	9 930 000	8 678 000
	<u>31 010 000</u>	<u>25 678 000</u>

Not 10 Maskiner och inventarier

Ingående anskaffningsvärde	91 250	91 250
Ingående anskaffningsvärde dator och kopiator	18 756	18 756
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	110 006	110 006
Ingående avskrivningar	-51 248	-44 810
Årets avskrivningar maskiner 5%	-4 562	-4 562
Årets avskrivningar inventarier 10%	-1 876	-1 876
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-57 686</u>	<u>-51 248</u>
Utgående bokfört värde	52 320	58 758

Not 11 Finansiella anläggningstillgångar

t.ex.aktier	antal		
Svenska Brand	355	0	35 500
		<u>0</u>	<u>35 500</u>

Aktierna är avyttrade under 2001

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar						
	Avräkning förvaltningen Pg-hyror			4 657			3 201
	Fordran skattekontot			11 595			11 212
	Ber. skattefordran 2000			0			10 719
	Moms			4 837			2 800
	Värmecheck			0			1 000
	SFF						
	Faktura FV-010356, rest			3 450			0
	Faktura 010422/1			369			0
	Faktura 665149 pantsättningsavgift			364			364
	Faktura 007828 pantsättningsavgift			366			366
				<u>25 638</u>			<u>29 662</u>
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter						
	Förskottsbet. UPC			43 134			42 073
	Upplupna räntebidrag			4 220			3 983
				<u>47 354</u>			<u>46 056</u>
Not 14	Kassa och bank						
	Kassa			1 030			3 000
	Handelsbanken, checkkonto			20 673			41 928
	Avräkning SFF Förvaltningen			537 215			258 832
				<u>558 918</u>			<u>303 760</u>
Not 15	Förändringar av eget kapital						
		Insatser	Uppl.avg.	Inträdes avgifter	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
	Belopp vid årets ingång	15 573 454	4 654 847	5 300	-3 853 785	254 233	16 634 049
	Disposition enl. stämmobeslut				254 233	#####	0
	Årets resultat					55 403	
	Belopp vid årets utgång	15 573 454	4 654 847	5 300	-3 599 552	55 403	16 689 452
	Förändring av eget kapital						55 403
Not 16	Fond för yttre underhåll						
	Ingående värde					635 258	589 860
	Årets avsättning					45 396	45 398
	Belopp vid årets utgång					<u>680 654</u>	<u>635 258</u>

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Skuldbelopp
Stadshypotek	5,56%	475 004
Stadshypotek	5,56%	712 500
Stadshypotek	5,56%	712 500
Stadshypotek	5,56%	712 500
		2 612 504
Amortering kommande bokslutsperiod	137 496	

Not 18 Övriga skulder

Förskottsbetalda hyror/avgifter	213 380	236 557
Utlägg, S. Olsson	0	1 027
	213 380	237 584

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna utgiftsräntor	0	9 768
Utlägg, F. Berg	1 383	0
Utlägg, H. Helle	10 000	0
Utlägg, P. Näslund	1 690	0
Stockholm Vatten	9 354	3 392
Birka Energi	66 619	56 259
Reservation revisionsarvode	12 500	12 500
Utlägg, S. Olsson	0	360
Birka Energi	0	8 695
SFF Service AB, TA	0	2 462
	101 546	93 436

Stockholm 2002-

Fredrika Berg

Hilkka Helle

Barbro Prada

Wenche Sjöstrand

Simo Tamminen

Revisionsberättelse har 2002-

avgivits beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor