

# **Årsredovisning**

**2002-01-01–2002-12-31**

**Bostadsrättsföreningen Arbetaren 13**  
**716411-7025**

**Årsredovisningen omfattar:**

	<b>sida</b>
<b>Förvaltningsberättelse</b>	<b>2</b>
<b>Resultaträkning</b>	<b>5</b>
<b>Balansräkning</b>	<b>6</b>
<b>Noter</b>	<b>8</b>

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Arbetaren 13 får härmed avge redovisning över föreningens verksamhetsår 2002-01-01–2002-12-31.

## Förvaltningsberättelse

Föreningen äger fastigheten Arbetaren 13. På fastigheten finns två bostadshus byggda år 1939 respektive år 1942.

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

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

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

Ordinarie föreningsstämma hölls 2002-05-14.

### Styrelsen

#### *Sammansättning och funktioner*

Fredrika Berg	ledamot	sekreterare		teckningsansvarig
Birgitta Bernström	ledamot			teckningsansvarig
Hilkka Helle	ledamot	kassör	fr o m 2002-01-30	teckningsansvarig
		vice ordf.	fr o m 2002-01-30	
Wenche Sjöstrand	ledamot			
Richard Spångberg	suppleant			
Lene Beckström	suppleant			

#### *Förändringar*

Av de styrelsemedlemmar som valdes på stämman 2002 har Jari Hållman, ledamot, avgått och 1:a suppleant Birgitta Bernström gått in som ordinarie. Simo Tamminen, som varit ordförande och firmatecknare, flyttade från fastigheten och utträdde ur styrelsen den 1 mars 2003, varefter ordförandeskapet skötts av vice ordföranden. Birgitta Bernström valdes till den tredje teckningsansvariga i styrelsen.

#### *Styrelsemöten och arbete*

Styrelsen har haft 13 protokollförda sammanträden. Suppleanterna kallas till och deltar i möten.

### Revisorerna

#### *Externrevisorer*

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

#### *Internrevisorer*

Maud Asplund	ordinarie	Arbetaren 13
Åsa Persson	suppleant	Arbetaren 13

**Valberedning**

Pia Jansson

sammankallande

Ingrid Rutfjäll

Under året har följande bostadsrätter överlåtits.

Lgh nr	Utträde	Inträde	Datum
61	Ingela och Peter Näslund	Johannes Back	2002-02-15
8	Susanne Permén	Andreas Nordberg	2002-04-14
22	Margareta Råbom dödsbo	Camilla Gustavsson	2002-04-11
14	Camilla Axelsson	Patrik Ekdahl	2002-05-15
16	Martin Hamberg	Linda Ottosson	2002-06-14
41	Jari Hållman	Elena Sophocleous	2002-11-01
23	Christina Lindh	Inger Karlsson/ Jonas Liwing	2003-01-15

Genomsnittspriset per kvadratmeter har varit 34 458 kronor under 2002. Det högsta priset var 36 667 kronor/kvm och lägsta 33 333 kronor/kvm.

**Fastighetsunderhåll**

Gårdsrenovering på grund av fuktskada i hyreslokalerna genomfördes. Båda gårdar åtgärdades. Renoveringen var budgeterad och beslutad vid stämman 2001. Därutöver tillkom målning av taket på gårdshuset.

Garantibesiktning av fasadrenoveringen har genomförts. Utredning av återstående fel pågår.

**Ekonomi under 2002**

Hyresförhandlingar påbörjades med Baltzar Beskow angående lägenhet 2, som är den största av lokalerna som föreningen har. Baltzar Beskow beslutade lämna lokalen och ville utträda redan under hösten. Efter beslut av hyresnämnden bestämdes utträdet till den sista januari 2003.

Baltzar Beskow hyr fortfarande en affärslokal, lägenhet 3, hos föreningen.

Ägaren till bostadsrättslokalen, som inrymmer garaget, underlät att betala avgiften under senare delen av 2002. Betalning har inkommit 2003.

**Övrigt**

Brandvarnare har delats ut under slutet av året. De som inte installerat har fått hjälp 2003.

**Föreningens resultatutveckling TSEK**

	År	2002	2001	2000	1999	1998
Nettoomsättning		2 102	2 090	2 052	2 071	2 090
Rörelseresultat		- 466	378	466	334	640
Resultat efter finansiella poster		-588	279	471	438	744
balansomslutning		19 954	20 422	20 491	17 195	15 544

**Framtida utveckling**

Nästa hyresförhandling är år 2004 och gäller affärslokalen lägenhet 3 som hyrs av Baltzar Beskow. Butiken som inrymmer en kaffehandeln har föreningen ett kontrakt som löper ett år åt gången. Avgifterna till föreningen bedöms kunna hållas på nuvarande nivå under 2003 förutsatt att affärslokalen lägenhet 2 blir uthyrd.

Föreningen har öppnat checkkredit för att ha likviditet till dess hyresintäkter från en ny hyresgäst börjar flyta in.

### Vinstdisposition

Årets resultat	+/- kr	- 194 348	
Balanserat resultat	+/- kr	-3 544 149	
Styrelsen föreslår att		-3 738 497	balanseras i ny räkning.

<b>Resultaträkning</b>		<i>2002 01 01--12 31</i>	<i>2001 01 01--12 31</i>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 2	2 102 049	2 089 173
<i>Fastighetens kostnader</i>			
Drift	Not 3,4	-1 205 636	-1 175 523
Underhåll	Not 5	-115 706	-45 396
Fastighetsskatt		-259 470	-204 700
Avskrivningar	Not 1,9,10	-296 995	-285 767
<b>Rörelseresultat</b>		<b>224 242</b>	<b>377 787</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar	Not 6	0	22 010
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	36 091	41 694
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-158 149	-149 826
<b>Resultat efter finansiella kostnader</b>		102 184	291 665
Skatt		-296 532	-236 262
<b>Årets resultat</b>		<b>-194 348</b>	<b>55 403</b>

<b>Balansräkning</b>	<i>2002-12-31</i>	<i>2001-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<i>Anläggningstillgångar</i>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 9 19 458 167	19 737 496
Maskiner och inventarier	Not 10 53 172	52 320
	<hr/>	<hr/>
	19 511 339	19 789 816
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>19 511 339</b>	<b>19 789 816</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Hyses- och avgiftsfordringar	76 916	-
Övriga fordringar	Not 11 71 914	25 638
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12 50 963	47 354
	<hr/>	<hr/>
	199 793	72 992
<i>Kassa och bank</i>	Not 13 242 488	558 918
	<hr/>	<hr/>
	242 488	558 918
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>442 281</b>	<b>631 910</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>19 953 620</b>	<b>20 421 726</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>	Not 14	
<i>Bundet eget kapital</i>		
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
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-3 544 149	-3 599 552
Årets resultat	-194 348	55 403
	<hr/>	<hr/>
	-3 738 497	-3 544 149
<b>summa eget kapital</b>	<b>16 495 104</b>	<b>16 689 452</b>
<b>AVSÄTTNINGAR</b>		
Fond för yttre underhåll	Not 15 26 050	680 654
<b>Summa avsättningar</b>	<hr/>	<hr/>
	26 050	680 654

## Balansräkning

2002-12-31

2001-12-31

**Skulder****Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut	Not 16	2 975 008	2 612 504
		<hr/>	<hr/>
		2 975 008	2 612 504

**Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder		135 745	84 344
Skatteskulder		146 233	39 847
Övriga skulder	Not 17	60 862	213 380
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	114 618	101 546
		<hr/>	<hr/>
		457 458	439 117

<b>Summa skulder</b>		<b>3 432 466</b>	<b>3 051 621</b>
----------------------	--	------------------	------------------

<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>19 953 620</b>	<b>20 421 727</b>
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

POSTER INOM LINJEN

<b>Ställda säkerheter</b>		4 100 000	4 100 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

**Noter**

2002-12-31

2001-12-31

<b>Not 1</b>	<b>Redovisnings- och värderingsprinciper</b>		
	Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.		
	Redovisnings- och värderingsprinciper är oförändrade i jämförelse med föregående år.		
	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.		
	<b>Fastigheter</b>		
	Avskrivningar sker enligt 50-årig plan som grundar sig på byggnadens anskaffningsvärde. Till- och ombyggnader avskrivs av på samma sätt.		
	<b>Inventarier</b>		
	Maskiner och inventarier skrivs av med en procentsats motsvarande beräknad ekonomisk livslängd.		
	<b>Fonder</b>		
	Avsättning till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar med 0,3 % av fastighetens anskaffningsvärde.		
	I avvaktan på besked från Bokföringsnämnden görs avsteg mot årsredovisningslagen.		
<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter	1 192 456	1 192 456
	Hyror	905 598	878 504
	Övriga intäkter	3 995	18 213
	<b>Summa</b>	<b>2 102 049</b>	<b>2 089 173</b>
<b>Not 3</b>	<b>Drift</b>		
	Fastighetsskötsel och städning	104 341	91 028
	Reparationer	67 037	152 890
	El	54 402	43 016
	Uppvärmning	526 418	513 781
	Vatten	77 434	85 005
	Sophämtning	51 986	43 832
	Övriga fastighetskostnader	162 535	137 880
	Revision	13 639	12 767
	Förvaltningsarvode	77 400	73 708
	Övr externa tjänster	70 444	21 616
	<b>Summa</b>	<b>1 205 636</b>	<b>1 175 523</b>
<b>Not 3:1</b>	<b>Personalkostnader</b>		
	<b>Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>		
	<b>Förtroendevalda</b>		
	Styrelsearvoden	0	0
	Sociala kostnader	0	0
	<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Anställda</b>		
	Löner o andra ersättningar	3 600	800
	Sociala kostnader	873	0
	<b>Summa</b>	<b>4 473</b>	<b>800</b>
	<b>Medelantal anställda</b>		



	Män	0	0
	Kvinnor	1	1
	<i>Summa</i>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>Not 4</b>	<b>Ersättning till revisorer</b>		
	Ersättning till revisionsföretag	12 000	12 767
	Varav avser andra uppdrag än revision	640	0
	<b>Underhåll</b>	770 310	0
	Avsättning till fond för yttre underhåll	45 396	45 396
	Utnyttjande av fond för yttre underhåll, gårdsarb.	-700 000	0
		115 706	45 396
<b>Not 6</b>	<b>Resultat från finansiella poster</b>		
	Reavinst vid försäljning aktier	0	22 010
		0	22 010
<b>Not 7</b>	<b>Övriga ränteintäkter och likn. resultatposter</b>		
	Avräkning SFF Förvaltningen	9 510	7 130
	Ränteintäkter Handelsbanken	5 803	374
	Skattefri överskatteränta	204	385
	Räntebidrag	20 574	33 805
		36 091	41 694
<b>Not 8</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	Räntekostnader till kreditinstitut	158 149	149 826
		158 149	149 826
<b>Not 9</b>	<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
	<b>Byggnader och mark</b>		
	Ingående anskaffningsvärde	21 900 988	21 900 988
	Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	21 900 988	21 900 988
	Ingående avskrivningar	-2 163 492	-1 884 163
	Årets avskrivningar	-279 329	-279 329
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 442 821	-2 163 492
	Utgående bokfört värde	19 458 167	19 737 496
	Varav byggnad	11 523 669	11 802 998
	Varav mark	7 934 498	7 934 498
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Byggnader	22 288 000	17 566 000
	Mark	17 089 000	13 444 000
		39 377 000	31 010 000
	Bostäder	26 860 000	21 080 000
	Lokaler	12 517 000	9 930 000
		39 377 000	31 010 000
<b>Not 10</b>	<b>Maskiner och inventarier</b>		
	Ingående anskaffningsvärde	91 250	91 250
	Ingående anskaffningsvärde dator och kopiator år 1998	18 756	18 756
	Ingående anskaffningsvärde dator år 2002	18 518	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	128 524	110 006
	Ingående avskrivningar	-57 686	-51 248
	Årets avskrivningar maskiner 5%	-4 562	-4 562

Årets avskrivningar inventarier 10%	-13 104	-1 876
Utgående ackumulerade avskrivningar	-75 352	-57 686
Utgående bokfört värde	53 172	52 320

Dator och kopiator från 1998 avskrives helt år 2002.

<b>Not 11</b>	<b>Övriga kortfristiga fordringar</b>		
	Avräkning förvaltningen Pg-hyror	25 351	4 657
	Fordran skattekontot	11 800	11 595
	Moms	30 280	4 837
	Faktura FV-020241	1 098	0
	Faktura FV-010356, rest	2 650	3 450
	Faktura 010422/1	369	369
	Faktura 665149 pantsättn.avg	0	364
	Faktura 007828 pantsättn.avg	366	366
		71 914	25 638
<b>Not 12</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
	Förskottsbet. UPC	47 993	43 134
	Upplupna räntebidrag	2 970	4 220
		50 963	47 354

<b>Not 13</b>	<b>Kassa och bank</b>		
	Kassa	1 803	1 030
	Handelsbanken, checkkonto	26 519	20 673
	Avräkning SFF Förvaltningen	214 166	537 215
		242 488	558 918

<b>Not 14</b>	<b>Förändringar av eget kapital</b>						
		<b>Insatser</b>	<b>Uppl.avg.</b>	<b>Inträdes-avg.</b>	<b>Balanserat res.</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Summa</b>
	Belopp vid årets ingång	15 573 454	4 654 847	5 300	-3 599 552	55 403	16 689 452
	Disposition enl. stämmobeslut				55 403	-55 403	0
	Årets resultat					-194 348	
	Belopp vid årets utgång	15 573 454	4 654 847	5 300	-3 544 149	-194 348	16 495 104
	<b>Förändring av eget kapital</b>						-194 348

<b>Not 15</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>		
	Ingående värde	680 654	635 258
	Årets avsättning	45 396	45 396
	Utnyttjande av fond för yttre underhåll, gårdsarb.	-700 000	0
	Belopp vid årets utgång	26 050	680 654

<b>Not 16</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>		
	<u>Låneinstitut</u>	<u>Förfallotid</u>	<u>Räntesats</u>
	Stadshypotek		5,56%
			<u>Skuldbelopp</u>
			450 008

			11
Stadshypotek		5,56%	675 000
Stadshypotek		5,56%	675 000
Stadshypotek		5,56%	675 000
Stadshypotek	2012-06-30	6,65%	500 000
			2 975 008
Amortering kommande bokslutsperiod		137 496	
<b>Not 17</b>	<b>Övriga skulder</b>		
	Förskottsbetalda hyror/avgifter	60 862	213 380
		60 862	213 380
<b>Not 18</b>			
	Upplupna soc. avg.	873	0
	Utlägg, H. Helle	17 000	10 000
	Fortum	70 727	66 619
	Reservation revisionsarvode	12 000	12 500
	Hellstens	2 840	0
	Nicmar	8 580	0
	SFF Service AB, TA	2 598	0
	Utlägg, P. Näslund	0	1 690
	Stockholm Vatten	0	9 354
	Utlägg, F. Berg	0	1 383
		114 618	101 546

Stockholm

2003-04-28

Fredrika Berg

Birgitta Bernström

Hilkka Helle

Wenche Sjöstrand

Revisionsberättelse har 2003-

avgivits beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor