

Årsredovisning
2003-01-01–2003-12-31

Bostadsrättsföreningen Arbetaren 13
716411-7025

Årsredovisningen omfattar:

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Arbetaren 13 får härmed avge redovisning över föreningens verksamhetsår 2003-01-01–2003-12-31.

Förvaltningsberättelse

Föreningen äger fastigheten Arbetaren 13 med bostadshus byggt år 1939.

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 75 (föregående år 78).

Ordinarie föreningsstämma hölls 2003-05-19 och extra stämma 2003-08-25 som behandlade styrelsens redogörelse över arbetet med att mäkla lokalerna och förändring av dem till följd av att en ny hyresgäst flyttar in.

Styrelsen

Sammansättning och funktioner

Maria Karlström	ledamot	ordförande	teckningsansvarig
Elena Sophocleous	ledamot	vice ordförande	teckningsansvarig
Lene Beckström	ledamot	sekretare	
Hilkka Helle	ledamot	kassör	teckningsansvarig
Wenche Sjöstrand	ledamot		
Richard Spångberg	ledamot		
James Moody	suppleant		

Förändringar

Av styrelsesuppleanterna har Birgitta Bernström och Andreas Nordberg avgått under perioden.

Styrelsemöten och arbete

Styrelsen har haft under 2003 12 protokollförda sammanträden varav ett per capsulam. Suppleanterna har kallats till styrelsemöten. Två har deltagit i styrelsearbetet. Styrelsen har haft styrelseinternat inklusive middag på Hasseludden. Styrelsemedlemmar och aktiva suppleanter har fått 999 kronor per person som omkostnadsbidrag.

Revisorerna

Externrevisorer

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

Internrevisorer

Maud Asplund	ordinarie	Arbetaren 13
Klas Svederfeldt	suppleant	Arbetaren 13

Valberedning

Pia Jansson	sammankallande
Ingrid Rutfjäll	

Överlåtelse av bostadsrätter

Under 2003 har följande bostadsrätter överlåtits.

Förvärvsdag	Lgh nr	Utträde	Inträde
2003-01-07	39	Margot Florentin	Solveig Lahde
2003-07-14	60	Mikael Falk	Pär Romilson
2003-11-01	62	Per Persson	Vivian Andersson
2003-11-10	38	Birgitta Bernström	Wenche Sjöstrand
2003-11-13	40	Martin Franzén	Thomas Levin
2003-12-04	7	Fredrik Lundqvist	Peter Danielsson
"	43	Wenche Sjöstrand	Per Artvin
			Teresia Jacobsson
2003-12-12	64	Karin Strååt	Maria Axelsson
		Christian Strååt	

Fastighetsunderhåll/-ombyggnader

Fastigheten har genomgått sedvanligt underhåll.

Ekonomi under 2003

Lokalhyresgästen i lägenhet 2, som är föreningens största lokal, lämnade lokalen den sista januari 2003 och flyttade sin verksamhet till lägenhet 3, den näst största av lokalerna.

Hyresgästen förlorade hyresrätten till lägenhet 3 under sommaren 2003 och lämnade lokalen i slutet av september.

Dagligvarukedjan Netto trädde in som ny hyresgäst i båda lokalerna den 1 oktober 2003.

För att ha likviditet och uthållighet under tiden lokalerna var outhyrda aktiverade styrelsen föreningens checkkredit under våren. Krediten betalades tillbaka under hösten.

Den nya hyresgästen Netto hyr lokalerna i befintligt skick och står för sina ombyggnationer.

Förutom hyra betalar Netto ersättning för bl a fastighetsskatt, värme, vatten m m. Avtalet löper på 5 år. Netto har även lämnat in en deposition som garanti för hyresinbetalningar.

En advokat anlätades för kontraktsskrivning med Netto.

Årsavgifter

Trots förlorade hyresintäkter för lokalerna är föreningens ekonomi god och avgifterna till föreningen sänktes med 15 procent från den 1 januari 2004. Avgiftsavierna för första kvartalet 2004 skickades ut först den 10 januari 2004 på grund av byte av förvaltare.

Byte av förvaltare

Styrelsen har bytt kameral- och teknisk förvaltning från Fastighetsägarna till SBC från årsskiftet 2003/2004. Anledningen till bytet var dels missnöje med fastighetsskötseln, dels behovet av hjälp med upphandlingar i framtiden. SBCs kamerala förvaltning ger dessutom en möjlighet att via Internet följa bokföringen. w

Brf Arbetaren 13 är fortfarande medlem i Fastighetsägarna för att utnyttja de förmåner som Fastighetsägarna erbjuder.

I SBCs uppdrag ingår också att sköta föreningens lägenhets- och medlemsförteckning samt pantregister. SBC arvoderas genom pantsättning- och överlåtelseavgifter för detta uppdrag. Byte av förvaltning föregicks av en upphandling där endast SBC och Fastighetsägarna kunde erbjuda den omfattning på förvaltning som styrelsen efterfrågade.

Ofakturerade överlåtelse- och pantsättningsavgifter från åren 2001 och 2002 har fakturerats under 2003.

Övrigt

Brandsläckare har inhandlats och placerats ut i olika delar av båda husen. Ett hissavtal har tecknats med Elektra Motor under våren 2004. Styrelsen har beslutat anlita SBC vid bedömning av Nettos förslag till ombyggnationer och kostnader samt fortlöpande bevaka arbetet.

Framtida utveckling

Ränteläget är lågt för närvarande och om det är möjligt bör styrelsen omförhandla lånen. Det som står på tur att åtgärda i huset är trappuppgångarna inklusive dörrarna, hissarna, el, ventilation m m som kan finansieras med lån.

Föreningens resultatutveckling TSEK

År	2003	2002	2001	2000	1999
Nettoomsättning	2 025	2 102	2 090	2 052	2 071
Rörelseresultat	305	244	378	466	334
Resultat efter finansiella poster	146	102	279	471	438
Balansomslutning	20 517	19 954	20 422	20 491	17 195

Utvecklingen under 2004

Hyresperioden för lokalerna 2 och 3 löper på 5 år från den 1 oktober 2003. Lokal nr 4, som inrymmer en kaffehandeln, har föreningen ettårskontrakt med och hyresförhandlingar är möjliga under 2004.

Avgifterna till föreningen bedöms kunna hållas på nuvarande nivå under 2004.

Vinstdisposition

Årets resultat	+/- kr	- 161 609
Balanserat resultat	+/- kr	- 3 544 149
Styrelsen föreslår att balanseras i ny räkning.		- 3 705 758 _✓

Resultaträkning

		2003 01 01-2003 12 31	2002 01 01-2002 12 31
	Not		
Nettoomsättning	2	2 025 263	2 102 049
<i>Fastighetens kostnader</i>			
Drift	3	-1 292 199	-1 205 636
Underhåll	4	-76 733	-115 706
Fastighetsskatt		-274 680	-259 470
Avskrivningar	1,7,8	-76 246	-296 995
Rörelseresultat		305 405	224 242
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	24 749	36 091
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-184 016	-158 149
Resultat efter finansiella kostnader		146 138	102 184
Skatt		-307 747	-296 532
Årets resultat		-161 609	-194 348 ✓

Balansräkning

	Not	2003-12-31	2002-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	19 388 335	19 458 167
Maskiner och inventarier	8	46 758	53 172
		<u>19 435 093</u>	<u>19 511 339</u>
Summa anläggningstillgångar		19 435 093	19 511 339
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		30 625	76 916
Övriga fordringar	9	44 722	71 914
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	58 793	50 963
		<u>134 140</u>	<u>199 793</u>
Kassa och bank	11	<u>948 037</u>	<u>242 488</u>
		948 037	242 488
Summa omsättningstillgångar		1 082 177	442 281
SUMMA TILLGÅNGAR		20 517 270	19 953 620
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser	12	15 573 454	15 573 454
Inträdesavgifter		5 300	5 300
Upplåtelseavgifter		4 654 847	4 654 847
		<u>20 233 601</u>	<u>20 233 601</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 738 497	-3 544 149
Årets resultat		-161 609	-194 348
		<u>-3 900 106</u>	<u>-3 738 497</u>
Summa eget kapital		16 333 495	16 495 104
Avsättningar			
Fond för yttre underhåll	13	71 446	26 050
Summa avsättningar		71 446	26 050
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	2 711 474	2 975 008
		<u>2 711 474</u>	<u>2 975 008</u>

Balansräkning forts.

Kortfristiga skulder

Skuld till kreditinstitut, kortfristig del av långfristig skuld	14	137 496	-
Leverantörsskulder		168 545	135 745
Skatteskulder		138 876	146 233
Övriga skulder	15	857 560	60 862
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	98 378	114 618
		1 400 855	457 458
Summa skulder		4 112 329	3 432 466
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 517 270	19 953 620
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter		4 100 000	4 100 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

1

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagens regler 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.

Fastigheter

Avskrivningar har gjorts med 0,5% på byggnadens anskaffningsvärde. Under år 2002 gjordes avskrivning med 2%.

Till- och ombyggnader skrivs av på samma sätt.

Maskiner och inventarier

Avskrivning sker enligt plan med 5-10% av inventariernas anskaffningsvärde.

Fonder

Avsättning till fond för yttre underhåll har gjorts enligt föreningens stadgar med 0,3% av fastighetens anskaffningsvärde.

I årets redovisning redovisas fonden på samma sätt som i föregående års redovisning.

Fr.o.m. nästa räkenskapsår kommer fonden att redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd. Det allmänna rådet träder i kraft den 1 januari 2004.

		2003-12-31	2002-12-31
2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	1 192 456	1 192 456
	Hyror	811 173	905 598
	Övriga intäkter	21 634	3 995
	Summa	2 025 263	2 102 049
3	Drift		
	Fastighetsskötsel och städning	108 164	104 341
	Reparationer	76 962	67 037
	El	64 798	54 402
	Uppvärmning	524 903	526 418
	Vatten	80 291	77 434
	Sophämtning	51 465	51 986
	Övriga fastighetskostnader (3:1)	177 010	162 535
	Revision (3:2)	15 219	13 639
	Förvaltningsarvode	79 200	77 400
	Övr externa tjänster	114 187	70 444
	Summa	1 292 199	1 205 636
3:1	Personalkostnader		
	Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
	Anställda		
	Löner o andra ersättningar	3 600	3 600
	Sociala kostnader	1 115	873
	Summa	4 715	4 473
	Medelantal anställda		
	Män	0	0
	Kvinnor	1	1
	Summa	1	1
3:2	Revisionskostnader		
	Revisionsarvoden	15 219	12 000
	Övriga arvoden/konsultationer till revisorn	0	640

Noter		2003-12-31	2002-12-31
4	Underhåll		
	Underhåll	31 337	770 310
	Avsättning till fond för yttre underhåll	45 396	45 396
	Utnyttjande av fond för yttre underhåll, gårdsarb.	0	-700 000
		76 733	115 706
5	Övriga ränteintäkter och likn. resultatposter		
	Avräkning SFF Förvaltningen	2 335	9 510
	Ränteintäkter Handelsbanken	422	5 803
	Skattefri överskatteränta	168	204
	Räntebidrag	21 824	20 574
		24 749	36 091
6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader till kreditinstitut	183 016	158 149
	Övr finansiella kostnader	1 000	0
		184 016	158 149
	Materiella anläggningstillgångar		
7	Byggnader och mark		
	Ingående anskaffningsvärde	21 900 988	21 900 988
	Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	21 900 988	21 900 988
	Ingående avskrivningar	-2 442 821	-2 163 492
	Årets avskrivningar	-69 832	-279 329
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 512 653	-2 442 821
	Utgående bokfört värde	19 388 335	19 458 167
	Varav byggnad	11 453 837	11 523 669
	Varav mark	7 934 498	7 934 498
	Taxeringsvärde		
	Byggnader	23 668 000	22 288 000
	Mark	18 250 000	17 089 000
		41 918 000	39 377 000
	Bostäder	28 900 000	26 860 000
	Lokaler	13 018 000	12 517 000
		41 918 000	39 377 000
8	Maskiner och inventarier		
	Ingående anskaffningsvärde maskiner	91 250	91 250
	Ingående avskrivningar	-54 744	-50 182
	Årets avskrivningar, 5%	-4 562	-4 562
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-59 306	-54 744
	Bokfört värde	31 944	36 506
	Ingående anskaffningsvärde dator och kopiator år 1998	0	18 756
	Ingående avskrivningar	0	-7 504
	Årets avskrivningar	0	-11 252
	Utgående ackumulerade avskrivningar	0	-18 756
	Bokfört värde	0	0

Dator och kopiator från 1998 avskrivs helt år 2002.

Noter		2003-12-31	2002-12-31				
	Ingående anskaffningsvärde dator år 2002	18 518	18 518				
	Ingående avskrivningar	-1 852	0				
	Årets avskrivningar, 10%	-1 852	-1 852				
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 704	-1 852				
	Bokfört värde	14 814	16 666				
	Utg planenligt restvärde maskiner och inventarier	46 758	53 172				
9	Övriga kortfristiga fordringar						
	Avräkning förvaltningen Pg-hyror	0	25 351				
	Hyresfordran Beskow	9 449	0				
	Fordran skattekontot	11 968	11 800				
	Moms	19 044	30 280				
	Faktura FV-020241	0	1 098				
	Faktura FV-010356, rest	1 400	2 650				
	Faktura 010422/1, lgh 11	369	369				
	Överlåtelseavg. lgh 7	948	0				
	Pantsättningsavg. lgh nr 43	386	0				
	Pantsättningsavg. lgh nr 46	386	0				
	Pantsättningsavg. lgh nr 60	386	0				
	Pantsättningsavg. lgh nr 62	386	0				
	Faktura 007828 pantsättn.avg lgh	0	366				
		44 722	71 914				
10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter						
	Förskottsbet. UPC	50 183	47 993				
	Medl.avg. SBC	5 640	0				
	Upplupna räntebidrag	2 970	2 970				
		58 793	50 963				
11	Kassa och bank						
	Kassa	0	1 803				
	Handelsbanken, checkkonto	851 832	26 519				
	Avräkning SFF Förvaltningen	96 205	214 166				
		948 037	242 488				
12	Förändringar av eget kapital						
		Inträdes- avg.	Årets resultat				
	Belopp vid årets ingång	Insatser	Uppl.avg.	Balanserat res.	Summa		
		15 573 454	4 654 847	5 300	-3 544 149	-194 348	16 495 104
	Disposition enl. stämmobeslut				-194 348	194 348	0
	Årets resultat					-161 609	
	Belopp vid årets utgång	15 573 454	4 654 847	5 300	-3 738 497	-161 609	16 333 495
	Förändring av eget kapital						-161 609
13	Fond för yttre underhåll						
	Ingående värde			26 050			680 654
	Årets avsättning			45 396			45 396
	Utnyttjande av fond för yttre underhåll, gårdsarb.			0			-700 000
	Belopp vid årets utgång			71 446			26 050

14	Skulder till kreditinstitut			2003-12-31		2002-12-31
				Skuldbelopp 2003-12-31	Amort.	Skuldbelopp 2002-12-31
	Låneinstitut	Förfallotid	Räntesats			
	Stadshypotek		5,56%	427 095	22 913	450 008
	Stadshypotek		5,56%	640 625	34 375	675 000
	Stadshypotek		5,56%	640 625	34 375	675 000
	Stadshypotek		5,56%	640 625	34 375	675 000
	Stadshypotek	2012-06-30	6,65%	500 000	0	500 000
				2 848 970	126 038	2 975 008
	Kortfristig del av långfristig skuld			-137 496		
				2 711 474		
15	Övriga skulder					
	Hyresdeposition Netto Marknad AB			853 407		0
	Förskottsbetalda hyror/avgifter (Lgh 64)			664		60 862
	Utlägg, H.Helle			3 489		0
				857 560		60 862
16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader			13 199		0
	Upplupna soc. avg.			1 115		873
	Stockholm Vatten			4 316		0
	Fortum			62 283		70 727
	Reservation revisionsarvode			12 000		12 000
	Hellstens			1 680		2 840
	Fasto AB			3 785		2 598
	Nicmar			0		8 580
	Utlägg, H. Helle			0		17 000
				98 378		114 618

Stockholm


2004-03-24

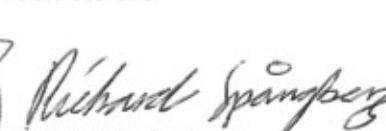

 Maria Karlström
 ordförande


 Elena Sophocleous
 Vice ordförande


 Lene Beckström
 Sekreterare


 Hilka Helle
 Kassör


 Wenche Sjöstrand
 Ledamot


 Richard Spångberg
 Ledamot

Revisionsberättelse har 2004-03-29 avgivits beträffande denna årsredovisning


 Marit Tyrell
 Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Arbetaren 13

Org.nr 716411-7025

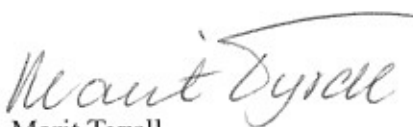
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Arbetaren 13 för år 2003. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 29 mars 2004



Marit Tyrell
Godkänd revisor

