

Bostadsrättsföreningen Norra Agnegatan 36

Org. nr 716419-7100

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2002

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Norra Agnegatan 36 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2002.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHET OCH ORGANISATION

Detta är föreningens tredje räkenskapsår; fastigheten Stockholm Åkermannen 43 togs över av föreningen den 16 november 2000.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

Styrelsen har sammanträtt 9 gånger under år 2002 och haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter:

Arne Ousbäck, ordförande
Lisbeth Schoultz Káplár, vice ordförande
Lars Hortlund, sekreterare
Staffan Riben, kassör
Hans Gregemark
Stefan Lilja
Sebastian Uddén

Suppleanter:

Malin Gezelius
Monica Hall
Michael Schlumpf

Föreningens firma har tecknats av Arne Ousbäck, Staffan Riben och Lisbeth Schoultz Káplár, två i förening.

Ordinarie revisorer har varit Claes Stråth och Jan Rydén, med Olga Belonoschkin och Angelika Jaklinder som suppleanter.

Teknisk och kameral förvaltning har ombesörjts av PSP Fastighetsförvaltning sedan föreningen övertog fastigheten.

FASTIGHET

Fastigheten består av 23 lägenheter, varav 3 är hyresrätter samt dessutom 4 lokaler.

Enligt fastighetstaxeringen år 2003 är fastighetens taxeringsvärde 26 550 000 kronor varav byggnadsvärdet utgör 15 257 000 kronor och markvärdet således 11 293 000 kronor. Av byggnadsvärdet svarar bostäderna för 11 560 000 kronor och lokalerna för 3 697 000 kronor. Av markvärdet svarar bostäderna för 8 840 000 kronor och lokalerna för 2 453 000 kronor. Brandförsäkringsvärdet för fastigheten gäller med fullvärdegaranti.

Totalt utnyttjad yta inom fastigheten är 2 356 kvm varav 1 760 kvm används som bostäder och resterande 596 kvm som lokaler. Av bostadsytan är 1 654 kvm upplåten som bostadsrätt och 106 kvm som hyresrätt. Av lokalytan är 400 kvm källarlokal, 153 kvm kontorslokal på gatuplanet och 43 kvm kontorslokal på 4:e våningen i gathuset.

Utöver utnyttjad yta tillkommer yta i gårdshusets källare och vindsytan i båda huskropparna.

NYA OCH FÖRE DETTA MEDLEMMAR

Under år 2002 har föreningen fått en ny medlem som härmed önskas varmt välkommen till vår bostadsrättsförening:

Lgh nr 13: Per Olofsson

Följande medlem har begärt och erhållit utträde ur föreningen på grund av försäljning:

Lgh nr 13: Lars-Erik Nyqvist

MEDLEMSKAP

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna Stockholm som är en intresse- och branschorganisationen för fastighetsägare i Stockholms län och Gotlands län.

FASTIGHETSUNDERHÅLL

Under maj och juni målades samtliga fönster om utvändigt. Tack vare att styrelsen själv kompletterade upphandlingen kunde föreningen pressa kostnaden från 370 000 kronor till 235 000 kronor inklusive moms 25 % och därigenom spara 135 000 kronor åt föreningen. Dessutom kunde styrelsen spara ytterligare 20 000 kronor genom att själv hålla i de ekonomiska transaktionerna gentemot entreprenören målerifirman Åke Borggren AB, d.v.s. en total kostnadsreduktion med 155 000 kronor. Målerikostnaden om totalt 241 400 kronor, inklusive tillägsarbeten på 6 400 kronor inkl moms, har i sin helhet kostnadsförts på resultatet för år 2002.

Målerifirman Åke Borggren AB har av styrelsen blivit ombedda att inkomma med ett förslag till framtida underhåll av målade ytor i föreningens byggnader med kostnadsförslag. En sådan plan underlättar den långsiktiga budgeteringen.

Stambyte i gathuset planeras. Arbetena kommer i första hand att beröra vatten- och avloppsstammar, samt eventuellt elförsörjningen. Som ett första steg kommer den närmare omfattningen att klarläggas genom en grundlig teknisk besiktning, som avses bli genomförd under våren 2003. Härefter sker detaljplanering av genomförandet med konsult hjälp och upphandling. Genomförandet kommer troligen att ske under den varma årstiden 2004, antingen före eller efter sommarsemestern, för att säkerställa snabbast möjliga genomförande. För finansieringen finns en likviditetsreserv av ca 1 600 000 kronor, genom upplåning. Kostnaden för denna likviditet har varit ca 1 % per år, då styrelsen placerat detta belopp i riskfria,

räntebärande papper med rimlig avkastning och då kostnadsräntan är rabatterad, eftersom lånet togs upp i samband med den samlade upplåningen vid köpet av fastigheten.

Styrelsen diskuterar också inredning av vindarna till bostäder för att ytterligare förbättra föreningens ekonomi. Innan beslut kan fattas måste bl. a. förrådsfrågan lösas för dem som förlorar sina vindskontor. Trapphusen är i behov av ommålning men detta bör först ske efter stambytet och den eventuella vindsinredningen. I detta sammanhang bör också hissorgarna målas om.

Styrelsen avser att fortsätta arbetet med att sammanställa en långsiktig teknisk och ekonomisk plan för underhållet av fastigheten.

ENTREPRENÖRAVTAL

Ramavtal har i början av 2003 ingåtts med VVS entreprenören Rörpartner AB. Detta innebär att enskilda bostadsrättsinnehavare till egen bekostnad kan vända sig direkt till Rörpartner AB för att få VVS-arbeten utförda. Vid tveksamhet om arbetet skall bekostas av medlemmen eller, enligt stadgarna, av föreningen bör fastighetsförvaltaren kontaktas. Styrelsen har det slutliga avgörandet i fördelningsfrågor.

Avtal har också ingåtts med plåtslagarföretaget DM Tak HB som på eget initiativ vintertid skall hålla taken rena från snö och därmed förhindra olycksfall med fallande istappar. I avvaktan på att snöröjning sker skall DM Tak HB ställa ut bockar med varningsskyltar på trottoaren och innergården. DM Tak HB skall också skotta ihop snö och is i högar som forslas bort av fastighetsförvaltaren.

SÄKERHETSÅTGÄRDER

Brandförsvaret i Stockholm har beslutat att alla bostäder och lokaler skall förses med brandvarnare. Föreningen inköper och monterar brandvarnarna medan medlemmar och hyresgäster svarar för drift och funktion. Föreningen har upphandlat brandvarnare för alla lägenheter vilka kommer att installeras under våren 2003.

FÖRHYRDA UTRYMMEN

Föreningen har avtal med Bostadsrättsföreningen Åkermannen 42 med gatuadress Norra Agnegatan 34 om att utnyttja deras grovsoprum och med Bostadsrättsföreningen Åkermannen 1 om att utnyttja deras tvättstuga och särskilda utrymme för hushållssopor.

Bostadsrättsföreningen Åkermannen 42 har sagt upp avtalet om rätten att utnyttja grovsoprummet, vilket således förfaller senast 2003-12-31. Förhoppningsvis kommer Brf. Åkermannen 1 att acceptera att utrymmet för hushållssopor utnyttjas även till lättare grovsopor som emballage och liknande.

BEDÖMNING AV FÖRENINGENS FRAMTIDA EKONOMI

Det ekonomiska målet för föreningen är att över tid uppnå ett balanserat resultat, utan vare sig större vinster eller förluster. Efter ett positivt resultat 2001 visar föreningen för 2002 en förlust på 71 112 kr, sedan hela kostnaden för fönstermålningen, 241 400 kr, belastat resultatet. Nästa

större åtgärd för periodiskt underhåll är stambytet i gathuset, som planeras för 2004. En likviditetsreserv finns som bör kunna täcka en stor del av kostnaderna för stambytet. Vid en eventuell inredning av vindarna kan ekonomin förstärkas. Enligt styrelsens bedömning bör det vara möjligt att genomföra ett gott, planmässigt underhåll utan att avgifterna behöver ökas.

Inga hyresförluster har uppstått även om den svenska ekonomin kan innebära vissa risker för konjunktur känsliga företag under närmaste året. En utökad självförvaltning, som diskuteras inom styrelsen, kan minska förvaltningskostnaderna, men ställer ökade krav på insatser från styrelse och medlemmar.

ÖVRIGT

Föreningen har tecknat avtal, för tre medlemmars räkning, om uppsättning av nya balkonger i gårdshuset. Arbetena genomförs under våren 2003. Byggnadslov har inte erhållits för nya och utvidgade balkonger mot gården i gathuset. Detta avslag har överklagats.

En lägenhet i fastigheten uthyrs sedan länge som kontorslokal. Hyresgästen har begärt att få bli medlem i föreningen med bostadsrätt till lokalen. Styrelsen anser inte att hyresgästen har någon rätt att få överta lokalen med bostadsrätt. Styrelsen har vidare konstaterat att lokalen, i strid med hyreskontraktet, upplåtits som bostad i andra hand och begärt att hyresgästen avhyses. De båda frågorna prövas i hyresnämnden och i domstol, respektive.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	118 455
årets förlust	-71 112
	47 343

disponeras så att

i ny räkning överföres	47 343
------------------------	--------

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING	NOT	020101	010101
		-021231	-011231
Verksamhetens intäkter			
Årsavgifter & hyror		1 502 688	1 449 541
Övriga rörelseintäkter		47 261	69 894
Summa verksamhetens intäkter		1 549 949	1 519 435
Driftkostnader			
Taxebundna kostnader		- 618 585	- 532 254
Avtalsbundna kostnader		- 101 757	- 136 438
Övriga driftkostnader		- 60 411	- 114 597
Summa driftkostnader		- 780 753	- 783 289
Reparation & underhåll			
Periodiskt rep.& underhållskostnader		- 241 400	0
Löpande rep. & underhållskostnader		- 68 131	- 68 630
Avskrivningar		- 91 276	- 91 276
Resultat efter avskrivningar		368 389	576 240
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter		70 277	37 747
Räntekostnader		- 455 012	- 450 263
Resultat efter finansiella poster		- 16 346	163 724
Fonder och övriga avsättningar			
Avsättning till fond för yttre underhåll	1	- 54 766	- 54 766
Årets resultat		- 71 112	108 958

BALANSRÄKNING	NOT	021231	011231
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	2,3	31 513 256	31 604 532
Summa anläggningstillgångar		31 513 256	31 604 532
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Fordran, Hyror & Avgifter		107 421	122 996
Övriga fordringar		28 298	28 825
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		52 959	47 004
Summa kortfristiga fordringar		188 678	198 825
<u>Likvida medel</u>			
Kassa och bank		1 912 073	1 637 517
Summa omsättningstillgångar		2 100 751	1 836 342
SUMMA TILLGÅNGAR		33 614 007	33 440 874
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
4			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Inbetalda insatser		24 193 451	24 193 451
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		118 455	9 496
Årets resultat		- 71 112	108 958
		47 343	118 454
Summa eget kapital		24 240 794	24 311 905
Fonder & övriga avsättningar			
Fond för yttre underhåll		116 273	61 507
Långfristiga skulder			
5			
Skulder till kreditinstitut		8 650 000	8 650 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	79 416	69 818
Skatteskulder	348 601	136 046
Övriga skulder	1 967	1 790
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	176 956	209 808
Summa kortfristiga skulder	606 940	417 462

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	33 614 007	33 440 874
---------------------------------------	-------------------	-------------------

Ställda säkerheter	Inga	Inga
---------------------------	------	------

Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
----------------------------	------	------

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

VÄRDERINGSPRINCIPER

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

NOTER

1 Avsättning till fond för yttre underhåll

	2002	2001
Avsättning, yttre fonden	54 766	54 766

2 Byggnader och mark

	021231	011231
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	31 707 105	31 223 125
Inköp	0	483 980
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 707 105	31 707 105
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 102 573	- 11 297
Årets avskrivningar	- 91 276	- 91 276
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 193 849	- 102 573
Utgående planenligt restvärde	31 513 256	31 604 532
Taxeringsvärden byggnader	14 299 000	11 252 000
Taxeringsvärden mark	10 575 000	8 319 000
	24 874 000	19 571 000

3 Avskrivningar och nedskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade ekonomiska livslängden.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	0,5 %
-----------	-------

4 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Balanserat resultat	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	24 193 451	9 496	108 959
Disposition av föregående års resultat		108 959	- 108 959
Årets resultat			- 71 112
Belopp vid årets utgång	24 193 451	118 455	- 71 112

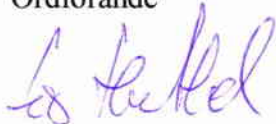
5 Långfristiga skulder

	021231	011231
Förfallotid senare än 5 år efter balansdagen		
Stadshypotek 416 ränta 5,78% (fast)	2 884 000	2 884 000
Stadshypotek 417 ränta 021231 4,4% (rörlig)	2 883 000	2 883 000
Stadshypotek 418 ränta 5,47% (fast)	2 883 000	2 883 000
	8 650 000	8 650 000

Stockholm i april 2003



Arne Ousbäck
Ordförande



Lars Hortlund
Sekreterare



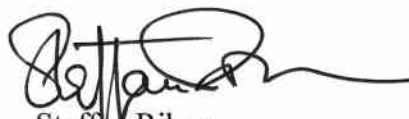
Stefan Lilja



Hans Gregemark



Lisbeth Schoultz Káplár
Vice ordförande



Staffan Riben
Kassör



Sebastian Uddén

REVISORSPÅTECKNING

Vår revisionsberättelse har avgivits



Claes Stråth
Revisor



Angelika Jaklinder
Revisorssuppleant

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Norra Agnegatan 36

Vi har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Norra Agnegatan 36 i Stockholms län, organisationsnummer 716419-7100, för räkenskapsåret 2002-01-01—12-31.

Det är styrelsens som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision. Eftersom Angelika Jaklinder var ledamot i styrelsen fram till årsmötet 2002, har hennes granskning inte omfattat perioden 2002-01-01—05-13.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsred. Detta innebär att vi har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel, granskat ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna, prövat redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt bedömt den samlade informationen i årsredovisningen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi även granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har också granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för vårt uttalande nedan.

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

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2003-04-29


Claes Stråth


Angelika Jaklinder