

# **BRF NORRA AGNEGATAN 36**

**Org nr 716419-7100**

## **ÅRSREDOVISNING**

**för räkenskapsåret 2003**

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Norra Agnegatan 36 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2003.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHET OCH ORGANISATION

År 2003 var föreningens fjärde 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 12 gånger under år 2003 och haft följande sammansättning:

#### Ordinarie ledamöter:

Arne Ousbäck, ordförande  
Stefan Lilja, vice ordförande  
Staffan Riben, kassör  
Michael Schlumpf, sekreterare  
Lars Hortlund, ledamot  
Sebastian Uddén, ledamot

#### Suppleanter:

Malin Gezelius  
Olga Belonoschkin

Föreningens firma har tecknats av Arne Ousbäck, Staffan Riben och Stefan Lilja, två i förening.

Ordinarie revisorer har varit Claes Stråth och Istvan Káplár, med Claes Stråth som sammankallande. Angelika Jaklinder och Love Larsson har varit revisorssuppleanter.

Valberedningens sammansättning är Anna-Carin Ousbäck, sammankallande, Love Larsson och Pelle Olofsson.

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

### FASTIGHET

Fastigheten (tomträtt) 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 med bostadsrätt och 106 kvm med hyresrätt. Av lokalytan är 400 kvm källarlokal, 153 kvm kontorslokal på gatuplanet och 43 kvm kontorslokal på fjärde våningen i gathuset.

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

#### NYA OCH FÖRE DETTA MEDLEMMAR

Under år 2003 har föreningen inte fått några nya medlemmar. I början av 2004 har föreningen fått följande nya medlemmar, som härmed önskas varmt välkomna till vår bostadsrättsförening:

Lgh nr 23: Annika Keskinen och Per-Göran Jansson (2004-02-02)

Lgh nr 10: Sylvia Bjurlemyr och Christian Adlerberth (2004-04-20)

Följande medlemmar har vid motsvarande tidpunkter begärt och erhållit utträde ur föreningen på grund av försäljning:

Lgh nr 23: Monica Hall

Lgh nr 10: Charlotta Barnden och Sebastian Uddén

#### MEDLEMSKAP

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

#### FASTIGHETSUNDERHÅLL

En extra föreningsstämma 2003-09-30 bemyndigade styrelsen att genomföra stambyte i gathuset, i enlighet med föreningens ekonomiska plan. ÅF har anlåtats som konsult och assisterat föreningen med att upprätta entreprenadhandlingar och genomföra upphandling. Stambytet genomförs under våren 2004, på ett sådant sätt att de boende kan bo kvar i sina bostäder med måttliga störningar. Totalentreprenör är Esse byggen ab.

Styrelsen har också startat en utredning om försäljning av vindarna för ombyggnad till bostäder, för att stärka föreningens ekonomi. Målet är att kunna genomföra detta projekt så snart som möjligt efter stambytet. I samband med vindsinredning måste bl. a. förrådsfrågan lösas för dem som förlorar sina vindskontor. Det blir sannolikt också nödvändigt att flytta hissmaskinerierna.

I anslutning till en eventuell vindsinredning bör också beslut fattas om andra större åtgärder för periodiskt underhåll, såsom målning av yttertak och ommålning av trapphus och hissorgar.

## ENTREPRENÖRAVTAL

Ramavtalet med VVS-entreprenören Rörpartner AB gäller tills vidare. Detta innebär att enskilda bostadsrättsinnehavare till egen bekostnad kan vända sig direkt till Rörpartner AB för att få VVS-arbeten utförda. Arbeten som enligt stadgarna skall bekostas av föreningen skall beställas av föreningens fastighetsförvaltare, som antingen själva utför arbetet, om det är av enklare art, eller lämnar uppdraget till Rörpartner AB. Generellt gäller att arbeten som inte är beställda genom fastighetsförvaltaren betalas av den enskilde medlemmen eller hyresgästen. Fastighetsförvaltaren avgör med hjälp av föreningens stadgar om reparations- eller underhållskostnaden skall belasta föreningen eller den enskilde. Styrelsen har det slutliga avgörandet i fördelningsfrågor.

Avtal gäller sedan tidigare också med plåtslagarföretaget DM Tak HB som på eget initiativ vintertid skall hålla taken rena från snö och därmed förhindra olycksfall med fallande istappar.

Avtalet om tillsyn och service av hissar med Magnussons Hiss AB har förlängts t.o.m. september 2004.

## SÄKERHETSÅTGÄRDER

Brandförsvaret i Stockholm har beslutat att alla bostäder och lokaler skall förses med brandvarnare. Föreningen har inköpt brandvarnare till samtliga lägenheter, vilka monterats under våren 2003.

## FÖRHYRDA UTRYMMEN

Föreningens avtal med Brf. Åkermannen 42 med gatuadress Norra Agnegatan 34 om utnyttjande av denna förenings grovsoprum har upphört från och med 2004-01-01.

Föreningens avtal med Brf. Åkermannen 1 om utnyttjande av deras tvättstuga och särskilt utrymme för hushållssopor gäller tills vidare.

## BEDÖMNING AV FÖRENINGENS FRAMTIDA EKONOMI

Föreningens ekonomi är god. Det ekonomiska målet för föreningen är att över tid uppnå ett balanserat resultat, utan vare sig större vinster eller förluster. För 2003 visar föreningen ett resultat på -38 345 kr.

Den totala kostnaden 2004 för stambytesprojektet, inklusive konsult- och byggherrekostnader samt moms, beräknas till ca 3,5 miljoner kr. Föreningen hade vid utgången av 2003 en likviditetsreserv på ca 1,5 miljoner kr. Mellanskillnaden avses bli täckt genom ny upplåning på 2 miljoner kr.

Föreningens löpande kostnader stiger år från år. Det gäller inte minst de taxebundna kostnaderna, såsom energi och fastighetsskatt. Fr.o.m. maj 2004 ökar tomträttsavgälden med ca 62 000 kr/år (en ökning med ca 50 %). Även övriga driftkostnader drabbas av kostnadsökningar. Härtill kommer den ökade ränte- och avskrivningskostnaden på grund av stambytet. Om inga andra förändringar vidtas kommer denna fortgående utveckling att göra en avgiftshöjning nödvändig.

Styrelsen avser att driva frågan om vindsförsäljning vidare, med målet att stärka föreningens ekonomi. Likviditetstillskottet från en sådan försäljning kan bekosta vissa långsiktiga underhållsbehov och/eller reducera föreningens lån. Samtidigt ökar basen för avgifter till föreningen. Det är styrelsens ambition att utnyttja denna möjlighet för att så långt som möjligt begränsa framtida avgiftshöjningar.

#### ÖVRIGT

Tre nya balkonger byggdes till gårdshuset under 2003, på berörda medlemmars bekostnad. Avslaget på byggnadstillstånd för utbyggnad av befintliga balkonger på gathusets gårdsfasad är överklagat till Länsstyrelsen, som ännu inte har beslutat i frågan.

Den rättsliga tvisten i hyresnämnd och domstol med en lokalhyresgäst, som begärt att få bli medlem i föreningen och överta lokalen med bostadsrätt och som i strid med hyreskontraktet upplåtit denna lokal som bostad i andra hand, är ännu inte avgjord.

#### FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	47 343
årets förlust	-38 345
	<b>8 998</b>

disponeras så att

i ny räkning överföres	8 998
------------------------	-------

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

oli

<b>RESULTATRÄKNING</b>	<b>NOT</b>	<b>030101</b>	<b>020101</b>
		<b>-031231</b>	<b>-021231</b>
<b>Verksamhetens intäkter</b>			
Årsavgifter & hyror		1 469 326	1 502 688
Övriga rörelseintäkter		49 029	47 261
<b>Summa verksamhetens intäkter</b>		<b>1 518 355</b>	<b>1 549 949</b>
<b>Driftkostnader</b>			
Taxebundna kostnader		- 666 758	- 618 585
Avtalsbundna kostnader		- 107 988	- 89 550
Övriga driftkostnader		- 145 526	- 74 593
<b>Summa driftkostnader</b>		<b>- 920 272</b>	<b>- 782 728</b>
<b>Reparation &amp; underhåll</b>			
Löpande rep. & underhållskostnader		- 85 057	- 68 131
Periodiska rep. & underhållskostnader		0	- 241 400
<b>Arbetskraft</b>		0	1 975
<b>Avskrivningar</b>		- 92 505	- 91 276
<b>Resultat efter avskrivningar</b>		<b>420 521</b>	<b>368 389</b>
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>			
Ränteintäkter		30 605	70 277
Räntekostnader		- 434 705	- 455 012
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>16 421</b>	<b>- 16 346</b>
<b>Fonder och övriga avsättningar</b>			
Avsättning till fond för yttre underhåll	1	- 54 766	- 54 766
<b>Årets resultat</b>		<b>- 38 345</b>	<b>- 71 112</b>

82i

**BALANSRÄKNING NOT 031231 021231**

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	2,3	31 421 980	31 513 256
Standardförbättringar	4	144 341	0
Inventarier, verktyg och installationer	5	10 680	0
		<b>31 577 001</b>	<b>31 513 256</b>

**Summa anläggningstillgångar** 31 577 001 31 513 256

**Omsättningstillgångar**

Kortfristiga fordringar

Fordran, Hyror & Avgifter 44 883 107 421

Övriga fordringar 21 024 28 298

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 65 484 52 959

**Summa kortfristiga fordringar** 131 391 188 678

Likvida medel

Kassa och bank 2 145 050 1 912 073

**Summa omsättningstillgångar** 2 276 441 2 100 751

**SUMMA TILLGÅNGAR** 33 853 442 33 614 007

SM

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

<b>Eget kapital</b>	<b>6</b>		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Inbetalda insatser		24 193 451	24 193 451
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		47 343	118 455
Årets resultat		- 38 345	- 71 112
		<b>8 998</b>	<b>47 343</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>24 202 449</b>	<b>24 240 794</b>
<b>Fonder &amp; övriga avsättningar</b>			
Fond för yttre underhåll		171 039	116 273
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>7</b>		
Skulder till kreditinstitut		8 650 000	8 650 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		142 462	79 416
Skatteskulder		466 674	348 601
Övriga skulder		34 439	1 967
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		186 379	176 956
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>829 954</b>	<b>606 940</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>33 853 442</b>	<b>33 614 007</b>
<b>Ställda säkerheter</b>		Inga	Inga
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

SM



## 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

	2003	2002
Avsättning, yttre fonden	54 766	54 766

#### 2 Byggnader och mark

	031231	021231
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	31 707 105	31 707 105
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>31 707 105</b>	<b>31 707 105</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	- 193 849	- 102 573
Årets avskrivningar	- 91 276	- 91 276
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>- 285 125</b>	<b>- 193 849</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>31 421 980</b>	<b>31 513 256</b>
Taxeringsvärden byggnader	15 257 000	14 299 000
Taxeringsvärden mark	11 293 000	10 575 000
	<b>26 550 000</b>	<b>24 874 000</b>

#### 3 Avskrivningar och nedskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade ekonomiska livslängden.  
Följande avskrivningsprocent tillämpas:

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	0,5 %
Stambyte	2,0 %
Installationer	10 %

du

#### 4 Stambyte

	031231	021231
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Inköp	145 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>145 000</b>	<b>0</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar	- 659	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>- 659</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>144 341</b>	<b>0</b>

#### 5 Inventarier, verktyg och installationer

	031231	021231
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Inköp	11 250	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>11 250</b>	<b>0</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Årets avskrivningar enligt plan	- 570	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>- 570</b>	<b>0</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>10 680</b>	<b>0</b>

#### 6 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Balanserat resultat	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	24 193 451	118 455	- 71 112
Disposition av föregående års resultat		- 71 112	71 112
Årets resultat			- 38 345
Belopp vid årets utgång	<b>24 193 451</b>	<b>47 343</b>	<b>- 38 345</b>

#### 7 Långfristiga skulder

	031231	021231
<b>Förfallotid senare än 5 år efter balansdagen</b>		
Stadshypotek 416 ränta 5,78%	2 884 000	2 884 000
Stadshypotek 417 ränta rörlig (031231 3,15%)	2 883 000	2 883 000
Stadshypotek 418 ränta 5,40%	2 883 000	2 883 000
	<b>8 650 000</b>	<b>8 650 000</b>

gu

Stockholm 2004-05-06



Arne Ousbäck  
Ordförande



Stefan Lilja



Michael Schlumpf



Lars Hortlund



Staffan Riben



Sebastian Udden

## REVISORSPÅTECKNING

Vår revisionsberättelse har avgivits



Claes Stråth  
Revisor



Istvan Káplár  
Revisor

Till föreningsstämman Bostadsrättsföreningen N. Agnegatan 36 (org nr 716419-7100)

## Revisionsberättelse

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Norra Agnegatan 36 för räkenskapsåret 2003. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. 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 den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lag eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra 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.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar årets resultat enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2004-05-31

  
Claes Stråth

  
Istvan Káplár