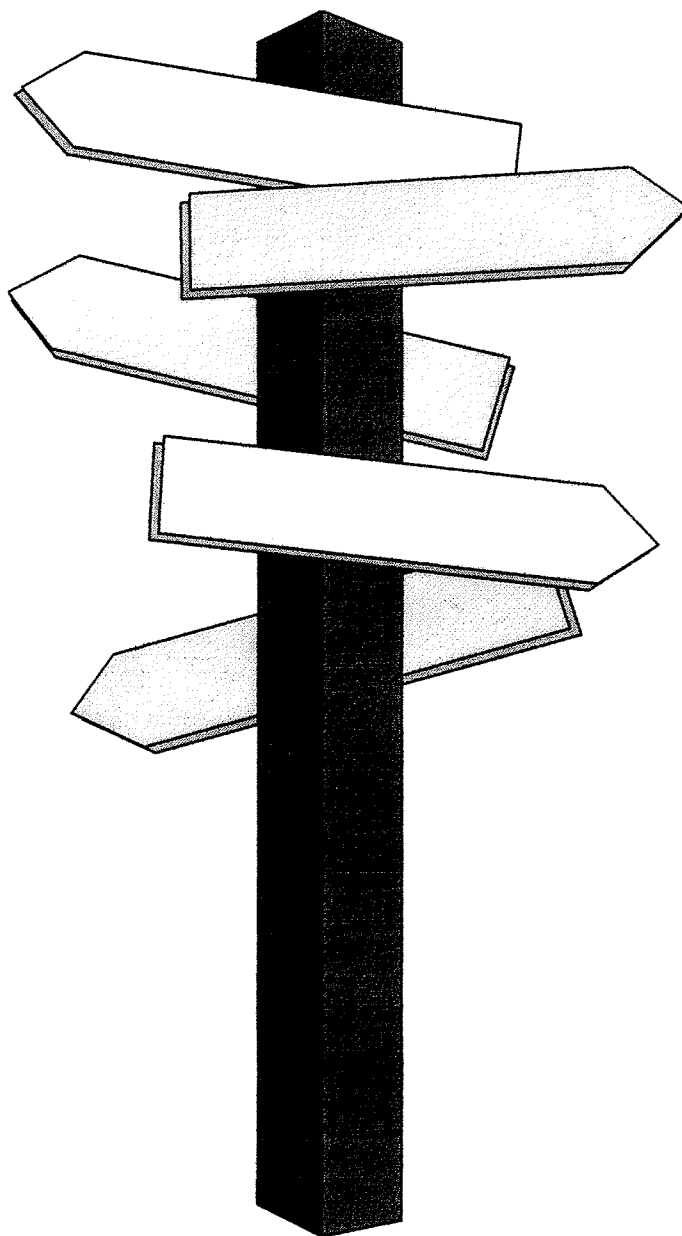


ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen Stora Gården
i Stockholm

1 januari 2002 – 31 december 2002



**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
STORA GÅRDEN I STOCKHOLM
Reg nr 769604-1719**

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Stora Gården får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2002.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrätter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden (2§ stadgarna).

STYRELSE

Styrelsen har under verksamhetsåret bestått av följande personer:

Patrik Andrée	ordförande
Joakim Engstrand	ordinarie ledamot
Ann-Charlotte Säfbom	ordinarie ledamot
Claes Wiberg	ordinarie ledamot
Maj Wänstrand	ordinarie ledamot
Peter Smoliansky	suppleant
Anders Wälimaa	suppleant

Förutom styrelsen i sin helhet har två (2) i förening haft rätt att teckna föreningens firma.

REVISOR

Som föreningens interna revisor har Roger Ekström tjänstgjort.

FÖRENINGSFRÅGOR

Ordinarie stämma hölls 26 mars 2002.

Ingen extra föreningsstämma har hållits under 2002.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årsskiftet 2002/2003 till 76 stycken fördelat på 48 bostadsrätter.

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits.

Föreningen omfattar 60 bostadslägenheter och 5 lokaler med en totalyta på 4.957 kvm.

FÖRENINGSFRÅGOR forts.

Fastigheten var fullvärdesförsäkrad i If Skadeförsäkring.

Fastighetens beteckning är Ritaren 11. Byggnadsår 1924 och ombyggnadsår 1967-68.

FÖRVALTNING

Kameral förvaltning har skötts av FRUBO AB.

FASTIGHETEN

Under året har följande projekt angående fastigheten utförts:

1. Högtrycksspolning av samtliga stammar i fastigheten
2. Sökt bygglov för byggnation av vindslägenheter samt fått det godkänt
3. Renovering samt upprustning av ateljén Assessorsgatan 16 inför uthyrning.
4. Delvis upprustning av gården – inköp av nya utemöbler samt grill.

LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR

Styrelsens ledamöter har under räkenskapsåret erhållit totalt 31.000 kronor i ersättning exkl sociala avgifter, vilket motsvarade 50 % av beslutat arvode. Resterande 50 % kommer att betalas ut under 2003.

EKONOMI

Årsavgifter har under räkenskapsåret uppgått till 1.719.763 kronor (446 kr/kvm).

BOKSLUTSDISPOSITIONER

Efter att avsättning skett i balansräkningen till yttre reparationsfond enligt bestämmelserna i stadgarna med 117.912 kronor, återstår ett underskott på ~~484.936~~ kronor.

Styrelsen föreslår att årets underskott på ~~484.936~~ kronor enligt stadgarna balanseras i ny räkning.

Därefter uppgår det balanserade underskottet till ~~572.405~~ kronor.

VERKSAMHETSBERÄTTELSE FÖR ÅR 2002

Utöver det som redan beskrivits under "Fastigheten", där redovisning skett av vad som hänt med fastigheten under 2002, följer nedan en kort beskrivning av vad som hänt inom föreningen under verksamhetsåret 2002.

1. Uppsägning av städavtalet hos Allmän Fastighetsvård samt nytecknande med Antartic Städ Service.
2. En balkonggrupp bildades för att undersöka kostnaden och intresset i föreningen ang. installation av balkonger. Sammankallande är Jan Ahlgren, lgh. 13.
3. Avtackning av tidigare trädgårdsgrupp.
4. Ny "gårdsgrupp" bildad med följande medlemmar:
 - Stefan Friman, A-porten
 - Marie Hellgren, B-porten
 - Gudrun Jonsson, B-porten
 - Åsa Johansson-Smitterberg, D-porten
 - Ann Jacobowsky-Brink, D-porten
 - Key Olsson, D-porten (sammankallande)
 - Ingrid Naucér, E-porten
5. Uthyrning av gamla portvaksförrådet till Agnes/Björn Svensson, lgh. 44.
6. Uthyrning av ateljén till keramiker Kerstin Törngren/Lind och Lena Erlingsson.
7. Flera röjnings- och städdagar har genomförts vid följande datum: 5/5, 13/10
8. Rensning av avloppssystem i B-porten efter översvämning pga fysiskt stopp i form av en doftrengörare för toalett.
9. Uppsättning av julgran på gården med tomtemor & tomtefar som nytt inslag.
10. Askkoppar upphänga på yttervägg utanför B samt E porten.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
STORA GÅRDEN I STOCKHOLM
 Reg nr 769604-1719

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2002-01-01-- 2002-12-31</i>	<i>2001-01-01-- 2001-12-31</i>
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Årsavgifter/hyror	1	2 491 143	1 500 974
Övriga intäkter		1 141	0
		<u>2 492 284</u>	<u>1 500 974</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Reparation och underhåll	2	-146 388	-87 138
Driftkostnader	3	-1 194 662	-599 831
Fastighetskostnader		-178 483	-134 200
Förvaltningskostnader	4	-176 335	-126 084
		<u>-1 695 868</u>	<u>-947 253</u>
Rörelseresultat före avskrivningar		796 416	553 721
<i>Avskrivningar</i>			
Byggnader	5	-312 504	0
Inventarier och maskiner	5	-20 778	-1 661
		<u>-333 282</u>	<u>-1 661</u>
Rörelseresultat efter avskrivningar		463 134	552 060
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>			
Ränteintäkter	6	87 061	19 572
Räntekostnader	6	-840 019	-580 070
		<u>-752 958</u>	<u>-560 498</u>
Resultat efter finansiella poster		-289 824	-8 438
<i>Avsättning</i>			
Avsättning till yttre reparationsfond	7	-117 912	-61 720
<i>Skatt</i>			
Statlig skatt		-116 824	-18 757
Årets resultat		-524 560	-88 915

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
STORA GÅRDEN I STOCKHOLM
 Reg nr 769604-1719

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2002-12-31</i>	<i>2001-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	5	30 937 942	31 250 446
Mark	5	30 024 939	30 024 939
Pågående projekt, vindsbygget		139 083	0
Projekt avloppstammar		139 575	0
Inventarier och maskiner	5	90 477	84 327
		<u>61 332 016</u>	<u>61 359 712</u>
Summa anläggningstillgångar		61 332 016	61 359 712
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		72 972	0
Fordringar Brf Ritaren 5 & 12		105 671	386 169
Skattekonto		19 122	0
Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt	8	37 297	34 132
		<u>235 062</u>	<u>420 301</u>
Kassa och bank	9	2 663 562	2 861 017
Summa omsättningstillgångar		2 898 623	3 281 318
SUMMA TILLGÅNGAR		64 230 639	64 641 030

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
STORA GÅRDEN I STOCKHOLM
 Reg nr 769604-1719

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2002-12-31</i>	<i>2001-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		45 945 240	45 945 240
Upplåtelseavgifter		667 720	667 720
		<u>46 612 960</u>	<u>46 612 960</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-87 469	1 446
Årets resultat		-524 560	-88 915
		<u>-612 029</u>	<u>-87 469</u>
Summa eget kapital		46 000 931	46 525 491
<i>Avsättningar</i>			
Föreningens yttre reparationsfond	7	179 632	61 720
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Lån	10	17 124 000	17 123 007
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		469 082	633 322
Skatteskuld		61 361	24 871
Preliminär skatt		0	12 600
Övriga kortfristiga skulder		0	4 128
Deponerade tvättbokningskolvar		2 400	1 450
Upplupna arbetsgivaravgifter		8 624	11 684
Upplupna utgiftsräntor		138 778	137 511
Förskottsbetalda hyror/årsavgifter		117 244	100 074
Upplupen kostnad och förutbetald intäkt	11	128 588	5 173
		<u>926 077</u>	<u>930 813</u>
Summa skulder		18 050 077	18 053 820
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		64 230 639	64 641 030
Ställda panter m.m.			
Fastighetsinteckningar	12	17 910 231	17 910 231
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

REDOVISNINGSPRINCIPER

Från och med år 2000 tillämpas årsredovisningslagen. Denna har för föreningen främst inneburit förändringar i uppställningen av resultat- och balansräkningen. Jämförelseårets resultat- och balansräkningar har anpassats enligt de nya reglerna. De nya reglerna har inte inverkat på föreningens värderingsprinciper.

Värderingsprinciper mm

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad livslängd. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad 100 år
Ingen avskrivning genomförd för 2001 därefter sker avskrivning med 1%.
Inventarier 5 år

Not 1	2002	2001
<i>Rörelsens intäkter</i>		
Hyror bostäder	616 880	464 120
Hyror lokaler	147 696	69 544
Årsavgifter bostäder	1 719 763	962 103
Medlemsavgifter	0	4 800
Rabatt årsavgift	-6 972	-2 912
Bränsletillägg	10 212	2 938
Fastighetsskatt	3 564	381
	<hr/>	<hr/>
	2 491 143	1 500 974

Not 2

Reparationer och underhåll

Byggnad reparationer/löpande underhåll	-33 497	-46 290
Lägenhet reparationer/löpande underhåll	-33 460	-14 332
Lokal reparationer/löpande underhåll	-43 851	0
Hiss reparationer/löpande underhåll	-27 983	-22 651
Trädgård	-7 597	-3 865
	<hr/>	<hr/>
	-146 388	-87 138

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
STORA GÅRDEN I STOCKHOLM
Reg nr 769604-1719

Not 3	<i>2002</i>	<i>2001</i>
<i>Driftskostnader</i>		
Fastighetskötsel	-29 403	-19 104
Fastighetsstädning	-57 938	-72 318
Extra fastighetsstädning	-1 426	0
Hissbesiktning	-3 908	-3 750
El	-123 423	-31 730
Fjärrvärme	-622 016	-334 940
Vatten och avlopp	-99 643	-86 610
Sophämtning/renhållning	-57 794	-27 855
Snöröjning	-17 002	-3 750
Försäkring	-18 180	-11 431
Försäkringsskador/självrisker	-149 881	0
Förhandlingsersättning	-1 440	0
Kabel-TV	-12 609	-8 343
	<hr/>	<hr/>
	-1 194 662	-599 831

Not 4

<i>Förvaltningskostnader</i>		
Förbrukningsinventarier	-4 363	-932
Förbrukningsmaterial	-4 937	-1 556
Styrelsearvode	-62 000	-42 000
Sociala kostnader styrelsearvode	-17 248	-11 684
Revisionsarvode	-5 000	-5 000
Kameral förvaltning	-66 300	-43 334
Extra kameral förvaltning	-4 544	0
Övriga adm kostnader, porto mm	-2 489	-2 494
Föreningsomkostnader	-2 979	-3 881
Konsultkostnader	0	-300
Bank/post kostnader	-3 609	-2 065
Föreningsavgifter	-3 007	-1 504
Övriga externa kostnader	0	-11 335
Korr hyressystem	141	0
	<hr/>	<hr/>
	-176 335	-126 084

Not 5

Byggnad

Anskaffningsvärde	31 250 446	31 250 446
Årets avskrivning	-312 504	0
Bokfört värde	<hr/>	<hr/>
	30 937 942	31 250 446

Mark	30 024 939	30 024 939
------	------------	------------

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
STORA GÅRDEN I STOCKHOLM
Reg nr 769604-1719

Forts. Not 5	<i>2002</i>	<i>2001</i>
<i>Maskiner och inventarier</i>		
Anskaffningsvärde	85 988	0
Årets anskaffning	26 928	85 988
Ack avskrivning	-1 661	0
Årets avskrivning	-20 778	-1 661
Bokfört värde	<u>90 477</u>	<u>84 327</u>
 <i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnad	20 152 000	15 822 000
Mark	19 153 000	14 738 000
Totalt	<u>39 305 000</u>	<u>30 560 000</u>
 Not 6		
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>		
Ränteintäkter	86 695	19 572
Ränteintäkter skattekonto	366	0
Räntekostnader	-840 019	-580 070
	<u>-752 958</u>	<u>-560 498</u>
 Not 7		
<i>Yttre reparationsfonden</i>		
Ingående behållning per 1 januari	61 720	0
Årets avsättning	117 912	61 720
Behållning per 31 december	<u>179 632</u>	<u>61 720</u>
 Not 8		
<i>Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt</i>		
If Skadeförsäkring	5 881	5 715
UPC Sverige	3 226	3 078
entex entrétextilier ab	4 908	4 435
FRUBO AB	17 063	16 575
Stockholms Vatten	6 219	0
Birka Energi	0	4 329
	<u>37 297</u>	<u>34 132</u>
 Not 9		
<i>Kassa och bank</i>		
Handkassa	5 356	6 021
Postgiro	37 499	37 574
Checkkonto, Nordea	374 485	1 154 908
Specialinlåning, Östgöta Enskilda Bank	2 246 222	1 662 514
	<u>2 663 562</u>	<u>2 861 017</u>

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
STORA GÅRDEN I STOCKHOLM**

Reg nr 769604-1719

Not 10	<i>2002</i>	<i>2001</i>
<i>Långfristiga skulder</i>		
Nordea 3206 81 71155	0	823 007
Nordea Hypotek 3978 82 97560	5 430 000	5 430 000
Nordea Hypotek 3978 82 97579	5 430 000	5 430 000
Nordea Hypotek 3978 82 97587	5 440 000	5 440 000
Nordea Hypotek 3978 83 26765	824 000	0
	<hr/>	<hr/>
	17 124 000	17 123 007

	<i>Aktuell räntesats</i>	<i>Villkor</i>	<i>Amortering/år</i>
Nordea Hypotek 3978 82 97560	4,20%	rörligt	0
Nordea Hypotek 3978 82 97579	4,90%	2003-02-19	0
Nordea Hypotek 3978 82 97587	5,35%	2005-02-19	0
Nordea Hypotek 3978 83 26765	4,20%	rörligt	0

Not 11

Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt

Bankgirokostnader Nordea	0	173
Styrelsearvode 2002	31 000	0
Fortum, elkostnader	87 588	0
Revisionsarvode	10 000	5 000
	<hr/>	<hr/>
	128 588	5 173

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
STORA GÅRDEN I STOCKHOLM**
Reg nr 769604-1719

Not 12

Fastighetsinteckningar

Nordea Hypotek

17 910 231 inom

17 910 231

Stockholm 2003-04-03




Patrik André



Ann-Charlotte Säfbom



Joakim Engstrand


Claes Wibeg

Maj Wänstrand

Min revisionsberättelse har avgivits 2003-04-03



Roger Ekström

REVISIONSBERÄTTELSE

Till ordinarie föreningsstämma år 2003 i bostadsrättsföreningen Stora Gården i Stockholm.

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Stora Gården i Stockholm för räkenskapsåret 2002.01.01 – 2002.12.31. 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.

Jag har genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. Jag har vid granskningen inte funnit något att påpeka och anser därför att min revision ger mig en rimlig grund för att tillstyrka

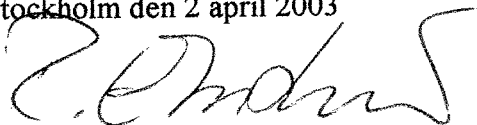
att resultaträkningen och balansräkningen fastställs och

att årets underskott disponeras i enlighet med verksamhetsberättelsen.

Jag har granskat fattade beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen eller på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, föreningslagen eller föreningens stadgar. Styrelseledamöterna har enligt min bedömning inte vidtagit någon sådan åtgärd eller gjort sig skyldiga till någon sådan försummelse varför jag även tillstyrker

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 2 april 2003



Roger Ekström