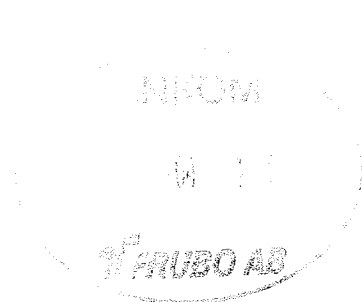
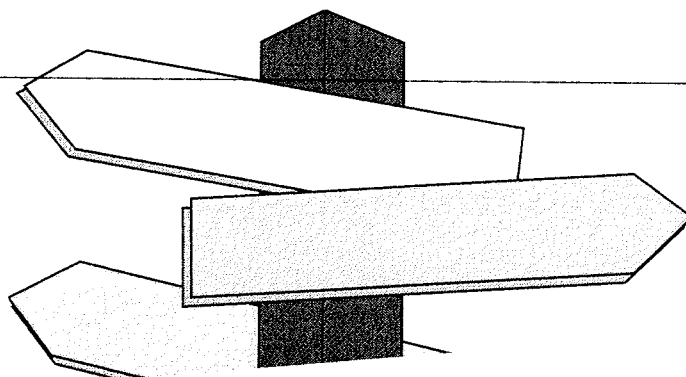


# ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen Stora Gården  
i Stockholm

1 januari 2003 – 31 december 2003



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

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Stora Gården får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2003.

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:

Joakim Engstrand	ordförande
Ann-Charlotte Säfbom	ordinarie ledamot
Claes Wiberg	ordinarie ledamot
Maj Wänstrand	ordinarie ledamot
Stefan Friman	ordinarie ledamot

Anders Wälimaa	suppleant
Claes Brinck	suppleant
Peter Smoliansky	suppleant

**REVISOR**

Som föreningens interna revisor har Per Olof Andersson, Lindebergs Grant Thornton tjänstgjort.

**FÖRENINGSFRÅGOR**

Ordinarie stämma hölls 29 april 2003.

Ingen extra föreningsstämma har hållits under 2003.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda sammanträden.

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årsskiftet 2003/2004 till 77 stycken fördelat på 48 bostadsrätter.

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits.

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

*Handwritten signatures and initials:*  
A large stylized signature at the top right.  
Below it, the initials "PF" and "AES" are written, with a checkmark to the right.

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

**FÖRENINGSPÅGÅR 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:

- Bygglov för balkonger har sökts.
- Brandvarnare har satts upp i samtliga lägenheter.
- Genomgång av fastighetens värmeanläggning har påbörjats.
- Trappregistret har bytts ut.
- Arbetet med att gå igenom fönster har påbörjats.
- F-porten har handikappsanpassats.
- Lokal bredvid ABC-tvättstuga har rustats, brandskyddats och hyrts ut.

**LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR**

Styrelsens ledamöter har under räkenskapsåret erhållit totalt 29.050 kronor i ersättning exkl sociala avgifter, vilket motsvarade ca 50 % av beslutat arvode. Resterande 28 750 kr kommer att betalas ut under 2003.

**EKONOMI**

Årsavgifter har under räkenskapsåret uppgått till 1 717 296 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 581 196 kronor.

Styrelsen föreslår att årets underskott på 581 196 kronor enligt stadgarna balanseras i ny räkning.

Därefter uppgår det balanserade underskottet till 1 193 225 kronor.

*[Handwritten signature]*  
Mw  
St AD

### **VERKSAMHETSBERÄTTELSE FÖR ÅR 2003**

Utöver det som redan beskrivits under "Fastigheten", där redovisningen skett av vad som hänt med fastigheten under 2003, följer nedan en kort beskrivning av vad som hänt inom föreningen under verksamhetsåret 2003.

- Gårdsgruppen har arbetat med att ta fram förslag till hur våran gård kan utvecklas. Dessutom har de koordinerat det löpande arbetet med att hålla gården blommande och fin.


---

Gårdsgruppen hade följande medlemmar:

Anne Jacobowsky (D)  
Helena Pehrsson (B)  
Ingrid Nauclear (E)  
Key Dolk (D)  
Linda Washington (A)  
Åsa Smitterberg (D)

- Städ dagar har genomförts i april och oktober.
- Balkonggruppen tog fram ritningar och ansökte om bygglov. Sammankallande var Jan Ahlgren.
- Föreningens administration har ordnats.
- Föreningen har egen brevlåda i F-porten.
- Åtgärder för att sänka föreningens kostnader har tagits genom att inventera befintliga kontrakt med leverantörer. Som resultat fastighetsskötare och låssmed bytts ut. Annat löpande underhåll som snöröjning, städning, sophämtning har gått igenom.
- Kontoplanen har anpassats för bättre överblick över föreningens kostnader.
- Uppsättning av julgran på gården med tomtemor och tomtefar.

.....

  
LW aed  
SF sa f

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

**Resultaträkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2003-01-01-- 2003-12-31</i>	<i>2002-01-01-- 2002-12-31</i>
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Årsavgifter/hyror	1	2 559 180	2 491 143
Övriga intäkter		823	1 141
		<u>2 560 003</u>	<u>2 492 284</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Reparation och underhåll	2	-130 515	-146 388
Driftskostnader	3	-1 226 202	-1 194 662
Fastighetsskatt		-219 990	-178 483
Förvaltningskostnader	4	-186 294	-176 335
		<u>-1 763 001</u>	<u>-1 695 868</u>
<b>Rörelseresultat före avskrivningar</b>		<b>797 002</b>	<b>796 416</b>
<i>Avskrivningar</i>			
Byggnader	5	-312 504	-312 504
Inventarier och maskiner	5	-22 902	-20 778
		<u>-335 406</u>	<u>-333 282</u>
<b>Rörelseresultat efter avskrivningar</b>		<b>461 596</b>	<b>463 134</b>
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>			
Ränteintäkter	6	62 442	87 061
Räntekostnader	6	-842 159	-840 019
		<u>-779 717</u>	<u>-752 958</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-318 121</b>	<b>-289 824</b>
<i>Avsättning</i>			
Avsättning till yttre reparationsfond	7	-126 684	-117 912
<i>Skatt</i>			
Statlig skatt		-136 391	-116 824
<b>Årets resultat</b>		<b>-581 196</b>	<b>-524 560</b>

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

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2003-12-31</i>	<i>2002-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	5	30 625 438	30 937 942
Balkongrenovering		12 500	0
Mark	5	30 024 939	30 024 939
Pågående projekt, vindsbygget		139 083	139 083
Projekt avloppstammar		0	139 575
Pågående portprojekt		59 038	0
Pågående sopprojekt		3 250	0
Inventarier och maskiner	5	69 570	90 477
		<u>60 933 818</u>	<u>61 332 016</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>60 933 818</b>	<b>61 332 016</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		145 595	72 972
Fordringar Brf Ritaren 5 & 12		0	105 671
Skattekonto		10	19 122
Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt	8	37 620	37 297
		<u>183 225</u>	<u>235 062</u>
Kassa och bank	9	2 334 262	2 663 562
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 517 487</b>	<b>2 898 623</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>63 451 305</b>	<b>64 230 639</b>

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

**Balansräkning**

*Belopp i kr* *Not* *2003-12-31* *2002-12-31*

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital**

*Bundet eget kapital*

Insatser		45 945 240	45 945 240
Upplåtelseavgifter		667 720	667 720
		<u>46 612 960</u>	<u>46 612 960</u>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		-612 029	-87 469
Årets resultat		-581 196	-524 560
		<u>-1 193 225</u>	<u>-612 029</u>

**Summa eget kapital** **45 419 735** **46 000 931**

*Avsättningar*

Föreningens yttre reparationsfond	7	166 741	179 632
-----------------------------------	---	---------	---------

**Skulder**

*Långfristiga skulder*

Lån	10	17 064 000	17 124 000
-----	----	------------	------------

*Kortfristiga skulder*

Leverantörsskulder		356 968	469 082
Skatteskuld		87 464	61 361
Källskatt		8 625	0
Sociala avg		7 999	0
Deponerade tvättbokningskolvar		2 400	2 400
Upplupna arbetsgivaravgifter		7 964	8 624
Upplupna utgiftsräntor		140 687	138 778
Förskottsbetalda hyror/årsavgifter		139 905	117 244
Upplupen kostnad och förutbetald intäkt	11	48 817	128 588
		<u>800 829</u>	<u>926 077</u>

**Summa skulder** **17 864 829** **18 050 077**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** **63 451 305** **64 230 639**

**Ställda pantor m.m.**

Fastighetsinteckningar	12	17910231	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

<b>Not 1</b>	2003	2002
<i>Rörelsens intäkter</i>		
Hyror bostäder	637 572	616 880
Hyror lokaler	198 996	147 696
Årsavgifter bostäder	1 717 296	1 719 763
Rabatt hyra bostad	-612	0
Rabatt hyra lokal	-1 020	0
Rabatt årsavgift	-6 972	-6 972
Bränsletillägg	10 212	10 212
Fastighetsskatt	3 708	3 564
	<u>2 559 180</u>	<u>2 491 143</u>



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN  
STORA GÅRDEN I STOCKHOLM  
Reg nr 769604-1719

<b>Not 4</b>	2 003	2 002
<i>Förvaltningskostnader</i>		
Förbrukningsinventarier	-9 997	-4 363
Förbrukningsmaterial	-8 785	-4 937
Kontorsmaterial	-130	0
Porto	-165	0
Styrelsearvode	-57 800	-62 000
Sociala kostnader styrelsearvode	-15 963	-17 248
Revisionsarvode	-5 000	-5 000
Sociala kostn revisionsarvode 2002	-2 782	0
Kameral förvaltning	-68 252	-66 300
Extra kameral förvaltning	-4 299	-4 544
Övriga adm kostnader, porto mm	-1 799	-2 489
Föreningsomkostnader	-2 219	-2 979
Konsultkostnader	-1 680	0
Bank/post kostnader	-2 420	-3 609
Föreningsavgifter	-4 171	-3 007
Övriga främmande tjänster	-832	0
Korr hyressystem	0	141
	<u>-186 294</u>	<u>-176 335</u>
<b>Not 5</b>		
<i>Byggnad</i>		
Anskaffningsvärde	31 250 446	31 250 446
Ack avskrivningar	-312 504	0
Årets avskrivning	-312 504	-312 504
Bokfört värde	<u>30 625 438</u>	<u>30 937 942</u>
Mark	30 024 939	30 024 939
<i>Maskiner och inventarier</i>		
Anskaffningsvärde	112 916	85 988
Årets anskaffning	1 995	26 928
Ack avskrivning	-22 439	-1 661
Årets avskrivning	-22 902	-20 778
Bokfört värde	<u>69 570</u>	<u>90 477</u>
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnad	21 651 000	20 152 000
Mark	<u>20 578 000</u>	<u>19 153 000</u>
Totalt	42 229 000	39 305 000

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including the letters "SF" and "ACI".

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

<b>Not 2</b>	2003	2002
<i>Reparationer och underhåll</i>		
Byggnad reparationer/löpande underhåll	-72 380	-33 497
Lägenhet reparationer/löpande underhåll	-4 335	-33 460
Lokal reparationer/löpande underhåll	-1 175	-43 851
Rep/underhåll portar och lås	-4 923	0
Rep/underhåll trapphus	-2 412	0
Rep/underhåll soprum	-1 911	0
Rep/underhåll tvättstuga	-4 677	0
Rep/underhåll VVS	-4 634	0
Rep/underhåll el	816	0
Hiss reparationer/löpande underhåll	-26 743	-27 983
Trädgård	-6 509	-7 597
	<u>-130 515</u>	<u>-146 388</u>

**Not 3**

*Driftskostnader*

Fastighetsskötsel	-37 618	-29 403
Fastighetsstädning	-56 658	-57 938
Extra fastighetsstädning	-12 500	-1 426
Sotning	-16 225	0
Hissbesiktning	-4 080	-3 908
El	-202 209	-123 423
Fjärrvärme	-630 989	-622 016
Vatten och avlopp	-144 574	-99 643
Sophämtning/renhållning	-61 524	-57 794
Grovsopor	-3 830	0
Snöröjning	-18 869	-17 002
Försäkring	-21 877	-18 180
Försäkringskador/självrisker	0	-149 881
Förhandlingsersättning	-720	-1 440
Kabel-TV	-14 529	-12 609
	<u>-1 226 202</u>	<u>-1 194 662</u>

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

<b>Not 6</b>	2003	2002
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>		
Ränteintäkter	62 400	86 695
Ränteintäkter skattekonto	42	366
Räntekostnader	-842 159	-840 019
	<u>-779 717</u>	<u>-752 958</u>

<b>Not 7</b>		
<i>Yttre reparationsfonden</i>		
Ingående behållning per 1 januari	179 632	61 720
Årets nyttjande av fond	-139 575	0
Årets avsättning	<u>126 684</u>	<u>117 912</u>
Behållning per 31 december	166 741	179 632

<b>Not 8</b>		
<i>Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt</i>		
If Skadeförsäkring	7 546	5 881
UPC Sverige	3 267	3 226
entex entrétextilier ab	7 519	4 908
FRUBO AB	0	17 063
Stockholms Vatten	19 288	6 219
	<u>37 620</u>	<u>37 297</u>

<b>Not 9</b>		
<i>Kassa och bank</i>		
Handkassa	10 217	5 356
Postgiro	19 307	37 499
Checkkonto, Nordea	596 707	374 485
Specialinlåning, Östgöta Enskilda Bank	1 708 031	2 246 222
	<u>2 334 262</u>	<u>2 663 562</u>

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN  
STORA GÅRDEN I STOCKHOLM**

Reg nr 769604-1719

**Not 10**

2003

2002

*Långfristiga skulder*

Nordea 3206 81 71155

0

Nordea Hypotek 3978 82 97560

5 370 000

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

824 000

---

17 064 000

---

17 124 000

Aktuell räntesats

Villkor

Nordea Hypotek 3978 82 97560

4,75%

2008-01-16

~~Nordea Hypotek 3978 82 97579~~

~~4,75%~~

~~2008-01-16~~

Nordea Hypotek 3978 82 97587

5,35%

2005-02-19

Nordea Hypotek 3978 83 26765

4,75%

2008-01-16

**Not 11**

*Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt*

Bankgirokostnader Nordea

0

0

Styrelsearvode 2003

28 750

31 000

Fortum, elkostnader

14 253

87 588

Revisionsarvode

5 000

10 000

Förbrukningsmaterial

814

0

---

48 817

---

128 588

*[Handwritten signatures]*

**KASSAFLÖDESANALYS**

	2003-12-31	2002-12-31
<b>Tillförda medel</b>		
Resultat före avskrivningar och efter skatt	660 611	679 592
Finansiella intäkter kostnader	-779 717	-752 958
	<u>-119 106</u>	<u>-73 366</u>
Ökning långfristiga skulder	0	993
<b>Summa tillförda medel</b>	<b>-119 106</b>	<b>-72 373</b>
<b>Använda medel</b>		
Minskning långfristiga skulder	-60 000	0
Investeringar i fastigheter, maskiner och inventarier	-76 783	-315 057
<b>Summa använda medel</b>	<b>-136 783</b>	<b>-315 057</b>
<b>FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL</b>	<b>-255 889</b>	<b>-387 430</b>
<b>Spec av rörelsekapitalförändring</b>		
Ökning(+)Minskning(-) kortfristig fordran	-51 837	-185 239
Ökning(-)Minskning(+) kortfristiga skulder	125 248	-4 736
Ökning(+)Minskning(-) likvida medel	-329 300	-197 455
<b>SUMMA RÖRELSE- KAPITALFÖRÄNDRING</b>	<b>-255 889</b>	<b>-387 430</b>

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN  
STORA GÅRDEN I STOCKHOLM**

**Reg nr 769604-1719**

**Not 12**

*Fastighetsinteckningar*

Nordea Hypotek

17 910 231 inom

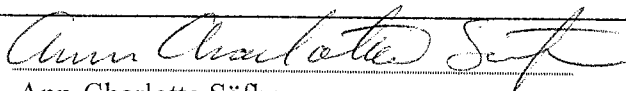
17 910 231

Stockholm 2004-

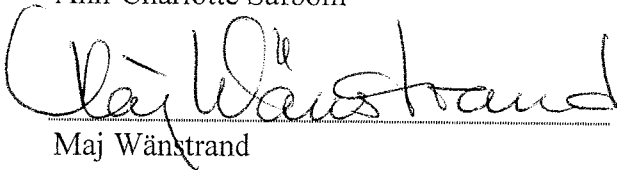


Joakim Engstrand

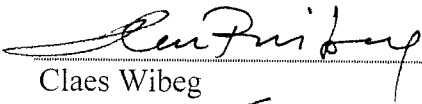
---



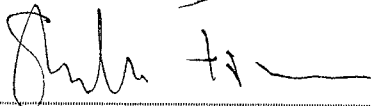
Ann-Charlotte Säfbom



Maj Wänstrand

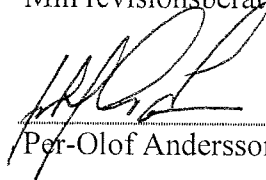


Claes Wibeg



Stefan Friman

Min revisionsberättelse har avgivits 2004-04-15



Per-Olof Andersson