

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

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Stora Gården får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2005.

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:

Erik Hagman	Ordförande
Axel Berning	Ordinarie ledamot
Ann-Sofi Lille	Ordinarie ledamot
Ingrid Nauclear	Ordinarie ledamot
Ulrika Edorsdotter	Ordinarie ledamot

Ingemar Olsson	Suppleant
Fredrik Gunne	Suppleant
Marie Hellgren	Suppleant

**REVISOR**

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

**FÖRENINGSFRÅGOR**

Ordinarie stämma hölls den 19 april 2005.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda sammanträden.

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årsskiftet 2005/2006 till 80 personer fördelat på 50 bostadsrätter.

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits samt en lägenhet har sålts av föreningen.

<b>Resultat och ställning</b>	<b>2005</b>	<b>2004</b>	<b>2003</b>	<b>2002</b>
Nettoomsättning tkr	2 994	2 656	2 560	2 492
Resultat efter finansiella poster tkr	-105	-299	-318	-290
Balansomslutning tkr	63 625	68 057	63 451	64 231
Årsavgiftsnivå bostäder kr/kvm	558	477	446	446

*Handwritten notes:*  
J O  
EH  
E  
37

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

## **FÖRVALTNING**

Kameral förvaltning har skötts av Frubo AB. Teknisk förvaltning har skötts av TEKAB.

## **FASTIGHETEN**

Fastighetens beteckning är Ritaren 11. Byggnadsår 1924 och ombyggnadsår 1967-68. Föreningen omfattar 60 bostadslägenheter och 4 lokaler med en totalyta på 4.957 kvm. 10 av lägenheterna är hyresrätter liksom de 4 lokalerna.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i If Skadeförsäkring.

Under året har följande åtgärder beträffande fastigheten vidtagits:

- OVK-besiktning har utförts. Två anmärkningar är åtgärdade och fastigheten är godkänd.
- Montering av 28 balkonger. Investeringen finansierades av berörda bostadsrättsinnehavare.
- Tätning av alla trapphusfönster.
- Byte och renovering av vindsfönster.
- Renovering och försäljning av tidigare hyresrätt.
- Renovering av en av föreningens lokaler
- Inför trapphusmålning har 10 lägenheter bytt till säkerhetsdörr. Investeringen finansierades av berörda bostadsrättsinnehavare.
- Trapphusmålning startades i november 2005 och beräknas vara klar i maj 2006.

## **LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR**

Årligt arvode till styrelsens ledamöter uppgår till 62 000 kr exklusive sociala avgifter. Ersättningen betalas ut under våren 2006 men belastar resultaträkningen 2005.

## **EKONOMI**

Årsavgifter har under räkenskapsåret uppgått till 2 207 836 kr (558 kr/kvm). Viktigaste ekonomiska händelserna under året är följande:

- Årsavgiften höjdes den 1 januari 2005 med 17 %. Höjningen förklaras huvudsakligen av en ökad beskattning (höjt taxeringsvärde), högre driftskostnader samt alltför optimistiska antagande i den ekonomiska plan som förelåg vid föreningens förvärv år 2001.
- Försäljning av tidigare hyresrätt som tillfallit föreningen. Försäljningssumman vid lägenhetsförsäljningen, 2 890 000 kr, har endast påverkat balansräkningen. Däremot belastar mäklararvodet och renoveringen resultaträkningen med totalt 281 609 kr.
- Under året har föreningen amorterat lån med 4 580 000 kr.
- Rotbidrag har erhållits med 104 460 kr.

*EH*  
*LE*  
*f*

**BOKSLUTSDISPOSITIONER**

Styrelsen föreslår att årets underskott enligt stadgarna balanseras i ny räkning.

Till stämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 1 879 614
Avsättning till underhållsfond	- 161 367
Årets resultat	- 385 910
Balanserat underskott	<u>- 2 426 891</u>

.....

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including a large '4' and other illegible marks.

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

**Resultaträkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2005-01-01-- 2005-12-31</i>	<i>2004-01-01-- 2004-12-31</i>
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Årsavgifter/hyror	1	2 991 637	2 654 123
Övriga intäkter		2 136	1 924
		<u>2 993 773</u>	<u>2 656 047</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Reparation och underhåll	2	-535 063	-178 601
Driftskostnader	3	-1 164 942	-1 124 583
Fastighetsskatt		-259 990	-241 090
Förvaltningskostnader	4	-191 671	-268 140
		<u>-2 151 666</u>	<u>-1 812 414</u>
<b>Rörelseresultat före avskrivningar</b>		<b>842 107</b>	<b>843 633</b>
<i>Avskrivningar</i>			
Byggnader	5	-312 504	-312 504
Inventarier och maskiner	5	-22 968	-22 968
		<u>-335 472</u>	<u>-335 472</u>
<b>Rörelseresultat efter avskrivningar</b>		<b>506 635</b>	<b>508 161</b>
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>			
Resultat försäljning värdepapper	7	23 333	1 637
Ränteintäkter	6	1 102	36 369
Räntekostnader	6	-636 584	-845 640
		<u>-612 149</u>	<u>-807 634</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-105 514</b>	<b>-299 473</b>
<i>Skatt</i>			
Statlig skatt		-280 396	-225 553
<b>Årets resultat</b>		<b>-385 910</b>	<b>-525 026</b>

*Handwritten notes and signatures:*  
 J  
 O  
 24  
 E  
 31

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN  
STORA GÅRDEN I STOCKHOLM  
Reg nr 769604-1719

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2005-12-31</i>	<i>2004-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	5	30 000 430	30 312 934
Mark	5	30 024 939	30 024 939
Pågående Projekt	5	1 379 552	850 249
Inventarier och maskiner	5	23 634	46 602
		<u>61 428 555</u>	<u>61 234 724</u>
Finansiella anläggningstillgångar	7	1 518 490	2 151 637
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>62 947 045</b>	<b>63 386 361</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts/hyresfordringar		7 881	0
Kundfordringar		172 908	222 144
Avräkning balkonger		0	6 985
Avräkning skattekonto, inkl ROT		72 410	512
Övriga kortfristiga fordringar		2 856	8 750
Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt	8	38 330	36 983
		<u>294 385</u>	<u>275 374</u>
Kassa och bank	9	384 058	4 395 307
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>678 443</b>	<b>4 670 681</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>63 625 488</b>	<b>68 057 042</b>

*J*  
*EA*  
*U*  
*of*  
*OH*

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

**Balansräkning**

*Belopp i kr* *Not* *2005-12-31* *2004-12-31*

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital**

*Bundet eget kapital*

Insatser	13	47 829 806	47 006 799
Upplåtelseavgifter	13	4 223 154	2 156 161
Yttre reparationsfond	13	328 105	166 741
		<u>52 381 065</u>	<u>49 329 701</u>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	13	-1 879 614	-1 193 225
Årets resultat	13	-385 910	-525 026
		<u>-2 265 524</u>	<u>-1 718 251</u>

**Summa eget kapital** **50 115 541** **47 611 450**

**Skulder**

*Långfristiga skulder*

Lån	10	12 404 000	16 984 000
-----	----	------------	------------

*Kortfristiga skulder*

Leverantörsskulder		524 512	405 051
Skatteskuld		181 038	139 690
Deponerade tvättbokningskolvar		2 400	2 400
Upplupna utgiftsräntor		95 425	144 560
Förskottsbetalda hyror/årsavgifter		200 773	174 959
Förskott balkonger		13 439	2 503 175
Upplupen kostnad och förutbetald intäkt	11	88 360	91 757
		<u>1 105 947</u>	<u>3 461 592</u>

**Summa skulder** **13 509 947** **20 445 592**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** **63 625 488** **68 057 042**

**Ställda panter m.m.**

Fastighetsinteckningar	12	17 910 231	17 910 231
------------------------	----	------------	------------

**Ansvarsförbindelser** **Inga** **Inga**

*Handwritten signature and initials*

## 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
Inventarier	5 år

Not 1	2005	2004
<i>Rörelsens intäkter</i>		
Hyror bostäder	594 351	609 786
Hyror lokaler	188 111	186 430
Årsavgifter bostäder	2 207 836	1 858 692
Förråd hyra	2 417	0
Rabatt årsavgift	-6 972	-6 972
Rabatt förråd, ej moms	-1 224	-2 448
Bränsletillägg	2 472	4 927
Fastighetsskatt	4 646	3 708
	<hr/>	<hr/>
	2 991 637	2 654 123

9  
EK of  
UE  
EK

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN  
STORA GÅRDEN I STOCKHOLM**

Reg nr 769604-1719

Not 2	2005	2004
<i>Reparationer och underhåll</i>		
Byggnad reparationer/löpande underhåll	-9 750	-12 297
Lägenhet reparationer/löpande underhåll	-90 642	-49 454
Reparation/underhåll övr (lgh-försäljning)	-281 609	0
Lokal reparationer/löpande underhåll	-14 000	-20 624
Rep/underhåll portar och lås	-6 914	-11 373
Rep/underhåll trapphus	-33 014	-8 750
Rep/underhåll soprum	0	-769
Rep/underhåll tvättstuga	-20 692	-12 183
Rep/underhåll VVS	0	-8 813
Rep/underhåll el	-3 000	0
Hiss reparationer/löpande underhåll	-81 768	-38 158
Trädgård	0	-16 180
Skattereduktion 2005	6 326	0
	<hr/>	<hr/>
	-535 063	-178 601

**Not 3**

<i>Driftskostnader</i>		
Fastighetsskötsel	-52 500	-55 062
Fastighetsstädning	-37 797	-40 828
Extra fastighetsstädning	-15 675	-17 100
Städning entrémattor	-18 108	-17 736
Hissbesiktning	-4 448	-4 313
El	-123 044	-119 378
Fjärrvärme	-680 359	-659 227
Vatten och avlopp	-129 433	-153 541
Avräknin Brf Ritaren Vatten	32 732	67 988
Drift/skötsel undercentral	9 984	
Sophämtning/renhållning	-48 399	-49 100
Snöröjning	-17 276	-17 594
Sophämtning Grovsopor	-39 355	-21 472
Försäkring	-26 916	-24 718
Försäkringsåterbäring	0	1 286
Förhandlingsersättning	-1 130	-720
Kabel-TV	-13 218	-13 068
	<hr/>	<hr/>
	-1 164 942	-1 124 583

*J*  
*EH*  
*or f*  
*LE*



**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN  
STORA GÅRDEN I STOCKHOLM**

Reg nr 769604-1719

<b>Not 4</b>	2005	2004
<i>Förvaltningskostnader</i>		
Förbrukningsmaterial	-1 249	0
Kontorsmaterial	-1 073	-921
Porto	0	-275
BR-Avgift/Hyresförlust	-12 945	0
Styrelsearvode	-62 500	-62 000
Sociala kostnader styrelsearvode	-17 000	-20 028
Revisionsarvode	-7 719	-7 625
Kameral förvaltning	-69 556	-68 900
Extra kameral förvaltning	-2 250	-2 062
Övriga adm kostnader, porto mm	-2 514	-4 184
Hemsida	-189	0
Föreningsomkostnader	-2 242	-1 764
Konsultkostnader	-4 625	0
Bank/post kostnader	-2 788	-5 418
Övriga främmande tjänster	-850	-800
Mäklararvode	0	-88 612
Serviceavg, branschorganisation	-3 655	-660
Föreningsavgifter	-516	-4 891
	<u>-191 671</u>	<u>-268 140</u>
<b>Not 5</b>	2 005	2 004
<i>Byggnad</i>		
Anskaffningsvärde	31 250 446	31 250 446
Ack avskrivningar	-937 512	-625 008
Årets avskrivning	-312 504	-312 504
Bokfört värde	<u>30 000 430</u>	<u>30 312 934</u>
<i>Mark</i>	30 024 939	30 024 939
<i>Maskiner och inventarier</i>		
Anskaffningsvärde	114 911	114 911
Ack avskrivning	-68 309	-45 341
Årets avskrivning	-22 968	-22 968
Bokfört värde	<u>23 634</u>	<u>46 602</u>
<i>Pågående projekt</i>		
<i>Balkongrenovering</i>		
Anskaffningsvärde	12 500	12 500
Reducerat mot förskott balkonger	-12 500	0
Bokfört värde	<u>0</u>	<u>12 500</u>
<i>Vindsbygge</i>	140 667	140 667

*Handwritten notes and signatures:*  
 19  
 EK  
 LE  
 BX

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN  
STORA GÅRDEN I STOCKHOLM**

Reg nr 769604-1719

<b>Not 5, forts</b>	2005	2004
<i>Portprojekt</i>		
Anskaffningsvärde	59 038	59 038
Omfört till trappprojekt	<u>-59 038</u>	<u>0</u>
Bokfört värde	0	59 038
 <i>Värmesystem</i>		
Anskaffningsvärde	638 044	638 044
Årets anskaffningar	59 609	0
Skattereduktion 2005	<u>-98 134</u>	<u>0</u>
Bokfört värde	599 519	638 044
 <i>Trapphus</i>		
	563 597	0
 <i>Fönster</i>		
	75 769	0
 <i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnad	21 739 000	21 739 000
Mark	<u>32 050 000</u>	<u>32 050 000</u>
Totalt	53 789 000	53 789 000

**Not 6**

*Finansiella intäkter och kostnader*

Resultat försäljning fonder	23 333	1 637
Ränteintäkter	996	35 867
Ränta skattekonto	106	502
Räntekostnader	<u>-636 584</u>	<u>-845 640</u>
	-612 149	-807 634

**Not 7**

*Finansiella anläggningstillgångar*

Anskaffning Fond Norda Likvidinvest	2 151 637	2 450 000
Förändring under året, försäljning	<u>-633 148</u>	<u>-298 363</u>
	1 518 489	2 151 637


*Marknadsvärde på balansdagen*

1 542 538                      2 168 337

**Not 8**

*Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt*

If Skadeförsäkring	9 165	8 585
UPC Sverige	3 310	3 292
entex entrétextilier ab	7 819	7 717
FRUBO AB	<u>18 036</u>	<u>17 389</u>
	38 330	36 983

*Handwritten signatures and initials:*  
  
 EH  
 CE  
 EST

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN  
STORA GÅRDEN I STOCKHOLM**

**Reg nr 769604-1719**

<b>Not 9</b>	2005	2004
<i>Kassa och bank</i>		
Handkassa	5 075	2 075
Postgiro	19 882	17 044
Checkkonto, Nordea	359 101	2 634 340
Specialinlåning, Östgöta Enskilda Bank	0	1 741 848
	<hr/>	<hr/>
	384 058	4 395 307

**Not 10**

*Långfristiga skulder*

Nordea Hypotek 3978 82 97560	5 210 000	5 290 000
Nordea Hypotek 3978 82 97579	5 430 000	5 430 000
Nordea Hypotek 3978 82 97587	940 000	5 440 000
Nordea Hypotek 3978 83 26765	824 000	824 000
	<hr/>	<hr/>
	12 404 000	16 984 000

	Aktuell räntesats	Villkor	Amortering/år
Nordea Hypotek 3978 82 97560	4,75%	2008-01-16	80 000
Nordea Hypotek 3978 82 97579	4,75%	2008-01-16	0
Nordea Hypotek 3978 82 97587	1,94%	rörlig	4 500 000 extra 2005
Nordea Hypotek 3978 83 26765	4,75%	2008-01-16	0

**Not 11**

*Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt*

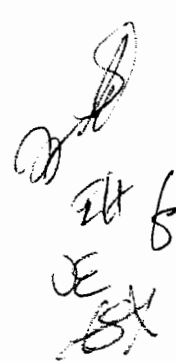
Bankgirokostnader Nordea

Bg-avg	360	248
Styrelsearvode, + soc avg	82 500	79 476
Fortum, elkostnader	0	7 533
Revisionsarvode	5 500	4 500
	<hr/>	<hr/>
	88 360	91 757

**Not 12**

*Fastighetsinteckningar*

Nordea Hypotek	17 910 231 inom	17 910 231
----------------	-----------------	------------

  
Handwritten signature and initials, possibly 'JE BX'.

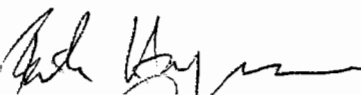
**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**  
**STORA GÅRDEN**  
Reg nr 769604-1719


Not 13

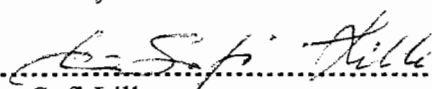
*Förändringar av eget kapital*

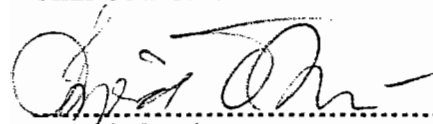
	Insatser	Upplåtelser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående kapital enligt fastställd balansräkning	47 006 799	2 156 161	166 741	-612 029	-1 106 221
Årets nyupplåtelser	823 007	2 066 993			
Resultatdisp enl stämmobeslut				-1 106 221	1 106 221
Avsättning yttre fond			161 364	-161 364	
Årets resultat					-385 910
Belopp vid årets slut	47 829 806	4 223 154	328 105	-1 879 614	-385 910


Stockholm 2006-04-03

  
.....  
Erik Hagman

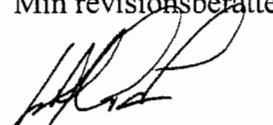
  
.....  
Axel Berning

  
.....  
Ann-Sofi Lille

  
.....  
Ingrid Nauclear

  
.....  
Ulrika Edorsdotter

Min revisionsberättelse har avgivits 2006-08-18

  
.....  
Per-Olof Andersson

KASSAFLÖDESANALYS

	2005-12-31	2004-12-31
<b>Tillförda medel</b>		
Resultat före avskrivningar och efter skatt	561 711	618 080
Finansiella intäkter kostnader	-612 149	-807 634
	<u>-50 438</u>	<u>-189 554</u>
Insatser och upplåtelser	2 890 000	2 550 000
<b>Summa tillförda medel</b>	<b>2 839 562</b>	<b>2 360 446</b>
<b>Använda medel</b>		
Minskning långfristiga skulder	-4 580 000	-80 000
Investeringar i fastigheter, maskiner och inventarier	-529 303	-636 378
<b>Summa använda medel</b>	<b>-5 109 303</b>	<b>-716 378</b>
<b>FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL</b>	<b>-2 269 741</b>	<b>1 644 068</b>
<b>Spec av rörelsekapitalförändring</b>		
Ökning(+)Minskning(-) kortfristig fordran	19 011	92 149
Ökning(-)Minskning(+) kortfristiga skulder	2 355 645	-2 660 763
Ökning(+)Minskning(-) likvida medel	<u>-4 644 397</u>	<u>4 212 682</u>
<b>SUMMA RÖRELSE- KAPITALFÖRÄNDRING</b>	<b>-2 269 741</b>	<b>1 644 068</b>

*[Handwritten signature]*  
EH  
DY  
LE  
ASX

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

**Bostadsrättsföreningen Stora Gården**

Org. nr 769604-1719

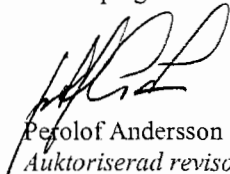
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Stora Gården för år 2005. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet 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 de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera 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 bostadsrättslagen, årsredovisningslagen 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 en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Norrköping den 18 april 2006



Per-Åke Andersson  
Auktoriserad revisor  
Lindebergs Grant Thornton AB