

**ÅRSREDOVISNING**  
**för**  
**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN JORDGUBBEN 20**

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Jordgubben 20 får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2003.

**STYRELSE**

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

2003-01-01 - 2003-05-15

|                   |            |
|-------------------|------------|
| Barbro Carles     | ordförande |
| Roland Olofsson   | ledamot    |
| Agneta Lidestrand | ledamot    |
| Eddie Jansson     | ledamot    |
| Karin Nilsson     | suppleant  |
| Ludvig Uhlbors    | suppleant  |

2003-05-15 ---

|                   |           |
|-------------------|-----------|
| Barbro Carles     | ledamot   |
| Agneta Lidestrand | ledamot   |
| Eddie Jansson     | ledamot   |
| Anna Barkman      | ledamot   |
| Karin Nilsson     | suppleant |
| Ludvig Uhlbors    | suppleant |
| Peter Giesecke    | suppleant |

**REVISORER**

Lindebergs Grant Thornton AB

**VALBEREDNING**

2003-05-15 --- 2003-12-02

Anna Barkman  
Ola Grönlund

2003-12-02 ---

Anna Munkenberg  
Stig Björne  
Per Sjöström

## FÖRENINGSFRÅGOR

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 maj 2003.

Extra föreningsstämmor hölls den 9 april och 2 december.

## FÖRENINGSFRÅGOR fortsättning

Styrelsen har under året hållit 18 protokollförda sammanträden.

Under verksamhetsåret har 8 upplåtelse godkänts varav 2 har upplåtits till juridisk person.

Styrelsen har under året godkänt 14 överlåtelser .

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årsskiftet 2003/2004 till 51 stycken fördelat på 40 bostadsrätter .

Föreningen omfattar bostadslägenheter och lokaler fördelade enligt nedan:

|         |             |                |                     |
|---------|-------------|----------------|---------------------|
| 1 r o k | 28 st       | 1 004 kvm      | varav 4 hyresrätter |
| 2 r o k | 11 st       | 571 kvm        |                     |
| 3 r o k | <u>5 st</u> | <u>521 kvm</u> |                     |
|         | 44 st       | 2 096 kvm      |                     |

|         |      |                |
|---------|------|----------------|
| Lokaler | 8 st | <u>799 kvm</u> |
| Totalt  |      | 3 085 kvm      |

Fastighetens beteckning är Jordgubben 20. Byggnadsår 1937.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret.

## FASTIGHET

Fastigheten genomgår en stor ombyggnad med byte av samtliga stammar avseende vatten- och avloppsledningar samt ombyggnad av samtliga våtutrymmen. Samtidigt förnyas all eldragning i huset och lägenheterna. Arbetet påbörjades den 25 augusti 2003 och beräknas vara färdigt i mitten på april 2004.

OVK besiktning kommer att genomföras under 2004.

## FÖRVALTNING

Den ekonomiska förvaltningen har handhåfts av FRUBO AB i Linköping.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Energihantverkarna och fastighetsstädningen av Tomas Karlsson Städ.

## LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR

Styrelsen har under räkenskapsåret erhållit totalt 45 090 kronor i ersättning exklusive sociala kostnader .

## EKONOMI

Årsavgifter har under räkenskapsåret uppgått till 635 325 kronor (332 kr/kvm), hyresintäkter bostäder till 224 274 kronor och lokaler till 987 690 kronor. Årsavgifterna höjdes med 10% fr o m 1 juli 2003.

Styrelsen har beslutat att höja avgifterna med 10% den 1 juli 2004. Detta för att försöka justera det fel som finns i den ekonomiska planen där moms på lokalerna har felaktigt upptagits som intäkt.

Försäljning av lagenheter har inbringat 9 143 613 kronor varav 2 083 900 kronor avser upplåtelseavgifter. Kostnader för mäklararvode uppgick till 137 800 kronor samt konsultarvode på 128 500 kronor.

## BOKSLUTSDISPOSITIONER

Efter att årets avsättning skett i balansräkningen till yttre reparationsfond enligt bestämmelserna i stadgarna med 98 112 kronor, återstår ett underskott på 804 594 kronor.

Styrelsen föreslår att årets underskott på 804 594 kronor enligt stadgarna balanseras i ny räkning.

|                                   |                        |
|-----------------------------------|------------------------|
| Balanserat resultat               | -280 813 kronor        |
| Årets resultat                    | <u>-804 594 kronor</u> |
| Därefter uppgår underskottet till | -1 085 407 kronor      |

**Resultaträkning**

| <i>Belopp i kr</i>                         | <i>Not</i> | 2003-01-01--<br>2003-12-31 | 2001-12-17--<br>2002-12-31 |
|--|------------|----------------------------|----------------------------|
| <i>Rörelsens intäkter</i>                  |            |                            |                            |
| Årsavgifter/hyror                          | 1          | 1 935 697                  | 399 151                    |
| Övriga intäkter                            |            | <u>585</u>                 | <u>20</u>                  |
|  |            | 1 936 282                  | 399 171                    |
| <i>Rörelsens kostnader</i>                 |            |                            |                            |
| Reparation och underhåll                   | 2          | -38 244                    | -5 359                     |
| Driftskostnader                            | 3          | -679 391                   | -155 116                   |
| Fastighetsskatt                            |            | -208 050                   | -41 396                    |
| Förvaltningskostnader                      | 4          | <u>-417 242</u>            | <u>-82 008</u>             |
|  |            | -1 342 927                 | -283 879                   |
| <b>Rörelseresultat före avskrivningar</b>  |            | <b>593 356</b>             | <b>115 292</b>             |
| <i>Avskrivningar</i>                       |            |                            |                            |
| Byggnader                                  | 5          | -325 932                   | -141 735                   |
| <b>Rörelseresultat efter avskrivningar</b> |            | <b>267 424</b>             | <b>-26 443</b>             |
| <i>Finansiella intäkter och kostnader</i>  |            |                            |                            |
| Ränteintäkter                              | 6          | 8 570                      | 2 909                      |
| Räntekostnader                             | 6          | -982 475                   | -237 860                   |
|  |            | -973 905                   | -234 951                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>   |            | <b>-706 482</b>            | <b>-261 394</b>            |
| <i>Avsättning</i>                          |            |                            |                            |
| Avsättning till yttre reparationsfond      | 7          | -98 112                    | -19419                     |
| <b>Årets resultat</b>                      |            | <b>-804 594</b>            | <b>-280 813</b>            |

**Balansräkning**

| <i>Belopp i kr</i>                       | <i>Not</i> | 2003-12-31        | 2002-12-31        |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                        |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>             |            |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>  |            |                   |                   |
| Byggnader                                | 5          | 32 125 319        | 32 451 251        |
| Vattenskador                             |            | 886 660           | 0                 |
| Stamreovering                            |            | 4 179 743         | 0                 |
| Mark                                     | 5          | <u>22 649 364</u> | <u>22 649 364</u> |
|  |            | 59 841 086        | 55 100 615        |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> |            |                   |                   |
|  | 8          | 3 500             | 0                 |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>       |            | <b>59 844 586</b> | <b>55 100 615</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>             |            |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>           |            |                   |                   |
| Skattekonto                              |            | 41 925            | 0                 |
| Momsfordran                              |            | 160 957           | 0                 |
| Förutb.kostn.uppl.intäkter               | 9          | <u>27 014</u>     | <u>24 188</u>     |
|  |            | 229 896           | 24188             |
| Kassa och bank                           | 10         | 870 722           | 556 048           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>       |            | <b>1 100 618</b>  | <b>580 236</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                  |            | <b>60 945 204</b> | <b>55 680 851</b> |

**Balansräkning**

| <i>Belopp i kr</i>                       | <i>Not</i> | 2003-12-31        | 2002-12-31        |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                      |            |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>               |            |                   |                   |
| Insatser                                 | 11         | 39 945 466        | 32 885 753        |
| Upplåtelseavgifter                       |            | <u>2 083 900</u>  |                   |
|  |            | 42 029 366        | 32 885 753        |
| <i>Fritt eget kapital</i>                |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                      |            | -280 813          | 0                 |
| Årets resultat                           |            | -804 594          | -280 813          |
|  |            | -1085 407         | -280 813          |
| <b>Summa eget kapital</b>                |            | <b>40 943 960</b> | <b>32 604 940</b> |
| <i>Avsättningar</i>                      |            |                   |                   |
| Föreningens yttre reparationsfond        | 7          | 117 531           | 19 419            |
| <b>Skulder</b>                           |            |                   |                   |
| <i>Långfristiga skulder</i>              |            |                   |                   |
| Lån                                      | 12         | 17 706 742        | 22 386 742        |
| <i>Kortfristiga skulder</i>              |            |                   |                   |
| Leverantörsskulder                       |            | 1 345 575         | 115 649           |
| Skatteskuld                              |            | 170 111           | 41 396            |
| Momsskuld                                |            | 818               | 23 716            |
| Källskatt                                |            | 3 712             | 11 250            |
| Avräkning stamreovering                  |            | 237 463           | 0                 |
| Upplupna sociala kostnader               |            | 3 443             | 10 433            |
| Upplupna kostnader förutbetalda intäkter | 13         | 241 940           | 227 314           |
| Upplupna utgiftsräntor                   |            | 74 570            | 124 827           |
| Förskottsbetalda hyror/årsavgifter       |            | <u>99 339</u>     | <u>115 165</u>    |
|  |            | 2 176 971         | 669 750           |
| <b>Summa skulder</b>                     |            | <b>19 883 713</b> | <b>23 056 492</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>    |            | <b>60 945 204</b> | <b>55 680 851</b> |
| <b>Ställda panter m.m.</b>               |            |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar                   | 14         | 22 386 742        | 22 386 742        |
| <b>Ansvarsförbindelser</b>               |            | <b>Inga</b>       | <b>Inga</b>       |

## TILLAGGSUPPLYSNINGAR REDOVISNINGSPRINCIPER

### *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:   | 2003   | 2002  |
|---|--------|-------|
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> |        |       |
| Byggnad                                 | 100 år | 50 år |
| Inventarier                             | 5 år   | 5 år  |

### **Not 1**

#### *Rörelsens intäkter*

|                          |                  |                |
|--------------------------|------------------|----------------|
| Hyror bostäder           | 224 274          | 65 761         |
| Hyror lokaler            | 1 002 998        | 204 442        |
| Årsavgifter bostäder     | 635 325          | 111 262        |
| Rabatt hyra bostad/lokal | -15 308          |                |
| Fastighetsskatt          | 88 408           | 17 686         |
|                          | <u>1 935 697</u> | <u>399 151</u> |

### **Not 2**

#### *Reparationer och underhåll*

|                           |                |               |
|---------------------------|----------------|---------------|
| Byggnad löpande underhåll | -35 460        | -5 359        |
| Underhåll hiss            | -2 784         | 0             |
|                           | <u>-38 244</u> | <u>-5 359</u> |

### **Not 3**

#### *Driftskostnader*

|                         |                 |                 |
|-------------------------|-----------------|-----------------|
| Fastighetsstädning      | -24020          | -4 332          |
| Bevakningskostnad/jour  | -56 288         | -7 934          |
| Elavgifter              | -74 464         | -3 065          |
| Fjärrvärme              | -369 711        | -111 542        |
| Vatten och avlopp       | -75 519         | -15 788         |
| Sophämtning/renhållning | -50 798         | -7 396          |
| Försäkring              | -24 891         | -5 059          |
| Förbrukningsinventarier | -2 955          | 0               |
| Förbrukningsmaterial    | -745            | 0               |
|                         | <u>-679 391</u> | <u>-155 116</u> |

|   | 2003              | 2002              |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Not 4</b>                              |                   |                   |
| <i>Förvaltningskostnader</i>              |                   |                   |
| Styrelsearvode                            | -45 090           | -37 500           |
| Sociala kostnader styrelsearvode          | -12 351           | -10 433           |
| Revisionsarvode                           | -7 125            | 0                 |
| Kameral förvaltning                       | -63 216           | -12907            |
| Extra kameral förvaltning                 | -2 584            | 0                 |
| Övriga kostnader, administration mm       | -6 946            | -2 067            |
| Föreningsomkostnader                      | -2 484            | -2 377            |
| Konsultkostnader                          | -128 500          | -15 515           |
| Bankkostnad/postgirokostnad               | -6 136            | -1 209            |
| Mäklararvode                              | -137 800          | 0                 |
| Föreningsavgifter                         | -5 010            | 0                 |
|   | <u>-417 242</u>   | <u>-82 008</u>    |
| <b>Not 5</b>                              |                   |                   |
| <i>Byggnad</i>                            |                   |                   |
| Anskaffningsvärde                         | 32 592 986        | 32 592 986        |
| Ackumulerad avskrivning                   | -141 735          | 0                 |
| Årets avskrivning                         | <u>-325 932</u>   | <u>-141 735</u>   |
| Bokfört värde                             | 32 125 319        | 32 451 251        |
| Mark                                      | 22 649 364        | 22 649 364        |
| <i>Taxeringsvärde</i>                     |                   |                   |
| Byggnad                                   | 19 138 000        | 18 009 000        |
| Mark                                      | 13 567 000        | 12 674 000        |
| Totalt                                    | <u>32 705 000</u> | <u>30 683 000</u> |
| <b>Not 6</b>                              |                   |                   |
| <i>Finansiella intäkter och kostnader</i> |                   |                   |
| Ränteintäkter                             | 8 041             | 2 909             |
| Ränteintäkter skattekonto                 | 529               | 0                 |
| Räntekostnader                            | <u>-982 475</u>   | <u>-237 860</u>   |
|   | -973 905          | -234 951          |
| <b>Not 7</b>                              |                   |                   |
| <i>Yttre reparationsfonden</i>            |                   |                   |
| Ingående behållning per 1 januari         | 19 419            | 0                 |
| Årets avsättning                          | <u>98 112</u>     | <u>19 419</u>     |
| Behållning per 31 december                | 117 531           | 19 419            |
| <b>Not 8</b>                              |                   |                   |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>  |                   |                   |
| Insats SBC                                | 3 500             | 0                 |



|   | 2003          | 2002          |
|---|---------------|---------------|
| <b>Not 9</b>                                    |               |               |
| <i>Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt</i> |               |               |
| Energihantverkarna                              | 4 691         | 0             |
| FRUBO AB jan                                    | 0             | 5 265         |
| Brandkontoret                                   | 22 323        | 18 923        |
|   | <u>27 014</u> | <u>24 188</u> |

|                                 |                |                |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Not 10</b>                   |                |                |
| <i>Kassa, postgiro och bank</i> |                |                |
| Handkassa                       | 194            | 0              |
| Postgiro                        | 70 939         | 36 517         |
| Nordea                          | 799 589        | 519 531        |
|                                 | <u>870 722</u> | <u>556 048</u> |

|                                     |                   |                   |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Not 11</b>                       |                   |                   |
| <i>Insatser</i>                     |                   |                   |
| Insatser                            | 32 885 753        | 0                 |
| Nyttillkomna upplåtelser under året | 7 059 713         | 32 885 753        |
|                                     | <u>39 945 466</u> | <u>32 885 753</u> |

|                              |                   |                   |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Not 12</b>                |                   |                   |
| <i>Långfristiga skulder</i>  |                   |                   |
| Nordea Hypotek 3978 83 38739 | 3 706 742         | 3 706 742         |
| Nordea Hypotek 3978 83 38747 | 7 000 000         | 7 000 000         |
| Nordea Hypotek 3978 83 38755 | 7 000 000         | 7 000 000         |
| Nordea Bank 3215 82 15216    | 0                 | 4 680 000         |
|                              | <u>17 706 742</u> | <u>22 386 742</u> |

|                              | Aktuell räntesats | Villkor    |
|------------------------------|-------------------|------------|
| Nordea Hypotek 3978 83 38739 | 3,25%             | rörligt    |
| Nordea Hypotek 3978 83 38747 | 5,15%             | 2005-08-17 |
| Nordea Hypotek 3978 83 38755 | 5,50%             | 2007-08-15 |

|   |                |                |
|---|----------------|----------------|
| <b>Not 13</b>                                   |                |                |
| <i>Upplupna kostnader förutbetalda intäkter</i> |                |                |
| Ätgärder OVK enligt likvidavräkning             | 137 000        | 137 000        |
| Reparation avloppsstam enligt likvidavräkning   | 80 000         | 80 000         |
| Arvode styrelse ink soc.avg                     | 19 716         | 0              |
| Bevakningskostnad/jour                          | 0              | 5 253          |
| Vatten avlopp                                   | 4 108          | 3 907          |
| Nordea bankkostnad                              | 1 116          | 1 024          |
| Skuld hyresgästföreningen                       | 0              | 130            |
|   | <u>241 940</u> | <u>227 314</u> |

**Not 14**

*Fastighetsinteckningar*

Nordea Hypotek

17 706 742 inom

17 706 742

Publika arkivet

4 680 000 inom

22 386 742

Stockholm 2004-05-04

Barbro Carles

Agneta Lidestrand

Eddie Jansson

Anna Barkman

Vår revisionsberättelse har avgivits 2004-05-11

## **REVISIONSBERÄTTELSE**

### **Till föreningsstämman i**

### **Bostadsrättsföreningen Jordgubben 20**

### **Org. nr 769607-8471**

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Jordgubben för ar 2003-01-01 - 2003-12-31. 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.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig 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 mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina 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.

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

Linköping den 11 maj 2004

Clas Niklasson  
*Auktoriserad revisor*