

ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN JORDGUBBEN 20

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Jordgubben 20 får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2004.

STYRELSE

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Christian Wiechel	ledamot	fr o m 2004-05-13
Agneta Lidestrand	ledamot	
Eddie Jansson	ledamot	
Anna Barkman	ledamot	
Stig Björne	ledamot	fr o m 2004-05-13
Per Sjöström	ledamot	fr o m 2004-05-13
Barbro Carles	ledamot	t o m 2004-10-31
Karin Nilsson	suppleant	
Peter Giesecke	suppleant	
Anna Munkenberg	suppleant	fr o m 2004-05-13

REVISORER

Lindebergs Grant Thornton AB

VALBEREDNING

Lennart Palmgren
Ann-Charlotte Rosenbaum

FÖRENINGSFRÅGOR

Ordinarie föreningsstämma hölls den 13 maj 2004.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda sammanträden.

Under verksamhetsåret har 2 lägenheter upplåtits med bostadsrätt.

Styrelsen har under året godkänt 10 överlåtelse.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
JORDGUBBEN 20 I STOCKHOLM
Reg nr 769607-8471

FÖRENINGSFRÅGOR forts.

Efter hot om stämning har 2 olovliga andrahandsuthyrningar bringats till upphörande.

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årsskiftet 2004/2005 till 52 stycken fördelat på 42 bostadsrätter.

Föreningen omfattar bostadslägenheter och lokaler fördelade enligt nedan:

1 r o k	27 st	1 000 kvm	varav 2 hyresrätter (80 kvm)
1,5 r o k	1 st	36 kvm	
2 r o k	10 st	720 kvm	
3 r o k	<u>6 st</u>	<u>521 kvm</u>	
	44 st	2 277 kvm	
Lokaler	8 st	799 kvm	
Totalt		3 076 kvm	

<i>Resultat och ställning</i>	<i>2004</i>	<i>2003</i>	<i>2002</i>
Nettoomsättning tkr	1 964	1 936	399
Resultat efter finansiella poster tkr	-566	-706	-261
Balansomslutning tkr	65 191	60 945	55 6810
Årsavgiftsnivå bostäder kr/kvm	350	332	332

Fastighetens beteckning är Jordgubben 20. Byggnadsår 1937.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret.

FASTIGHET

Kungsholmens Pizzeria har övertagit lokalen för Coffe Bar och byggts ihop, så att antalet matplatser i det närmaste fördubblats.

Quick Rent biluthyrning har efter förhandling installerat en oljeavskiljare och åtgärdat sina eldragningar. Detta för att möta krav från brand- och miljömyndigheter för att få fortsätta tvätta sina bilar i lokalen.

Stambytet slutfördes och OVK-besiktigades under 1:a halvåret.

Skadegörelse på porten åtgärdades efter kontakter med försäkringsbolag.

Akuta läckage på tak och stuprör åtgärdades.

Altandörren mot gårdsterrassen byttes ut mot en säkerhetsdörr.

Golv och väggar i källaren målades under kvartal 4.

FASTIGHET fortsättning

Stambyte i källaren beställdes och slutförs i jan 2005. Detta uppgavs inte behövas när övriga stammar byttes i huset. Efter upprepade läckage med dålig lukt blev det dock nödvändigt.

Trappträcket i entrén slets loss av berusad besökande. Det återställdes av densamme.

Beslut om utvändigt ommålning av fönster och balkongdörrar har tagits och offert begärd. De är i mycket dåligt skick. Arbetet beräknas pågå april-juni 2005.

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 18 255 kronor i ersättning exklusive sociala kostnader.

EKONOMI

Årsavgifter har under räkenskapsåret uppgått till 769 496 kronor (350 kr/kvm), hyresintäkter bostäder till 86 985 kronor och lokaler till 1 021 488 kronor.

Avgiftshöjning om 10 % har genomförts såväl 2004-07-01 som 2005-01-01.

Försäljning av lägenheter har inbringat 2 290 000 kronor varav 1 455 348 kronor avser insatser och 834 652 kronor avser upplåtelseavgifter. Kostnader för mäklararvode uppgick till 68 700 kronor.

BOKSLUTSDISPOSITIONER

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

Till stämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 1 085 407
Avsättning till underhållsfond	- 101 916
Årets resultat	- 565 846
Balanserat underskott	- 1 753 169

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
JORDGUBBEN 20 I STOCKHOLM
 Reg nr 769607-8471

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2004-01-01-- 2004-12-31</i>	<i>2003-01-01-- 2003-12-31</i>
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Årsavgifter/hyror	1	1 963 953	1 935 697
Övriga intäkter		460	585
		1 964 413	1 936 282
 <i>Rörelsens kostnader</i>			
Reparation och underhåll	2	-164 733	-38 244
Driftskostnader	3	-727 616	-679 391
Fastighetsskatt		-195 710	-208 050
Förvaltningskostnader	4	-200 762	-417 242
		-1 288 821	-1 342 927
Rörelseresultat före avskrivningar		675 592	593 356
 <i>Avskrivningar</i>			
Byggnader	5	-325 932	-325 932
Rörelseresultat efter avskrivningar		349 660	267 424
 <i>Finansiella intäkter och kostnader</i>			
Ränteintäkter	6	1 763	8 570
Räntekostnader	6	-917 269	-982 475
		-915 506	-973 905
Resultat efter finansiella poster		-565 846	-706 482
 <i>Avsättning</i>			
Avsättning till underhållsfond		0	-98 112
Årets resultat		-565 846	-804 594

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
JORDGUBBEN 20 I STOCKHOLM
 Reg nr 769607-8471

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2004-12-31</i>	<i>2003-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	5	31 799 387	32 125 319
Förbättringsarbeten	5	10 093 915	5 066 403
Mark	5	22 649 364	22 649 364
		<u>64 542 666</u>	<u>59 841 086</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>	7	3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		64 546 166	59 844 586
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skatteavräkning		1 039	41 925
Momsfordran		2 122	160 957
Förutb.kostn.uppl. intäkter	8	29 163	27 014
		<u>32 324</u>	<u>229 896</u>
Kassa och bank	9	612 243	870 722
Summa omsättningstillgångar		644 567	1 100 618
SUMMA TILLGÅNGAR		65 190 733	60 945 204

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
JORDGUBBEN 20 I STOCKHOLM
 Reg nr 769607-8471

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2004-12-31</i>	<i>2003-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser	10	41 400 814	39 945 466
Upplåtelseavgifter		2 918 552	2 083 900
Föreningens underhållsfond		117 531	117 531
		<u>44 436 897</u>	<u>42 146 897</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 085 407	-280 813
Årets resultat		-565 846	-804 594
		<u>-1 651 253</u>	<u>-1 085 407</u>
Summa eget kapital		42 785 645	41 061 491
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Lån	11	21 906 742	17 706 742
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		121 113	1 345 575
Skatteskuld		74 745	170 111
Momsskuld		12 648	818
Källskatt		0	3 712
Avräkning stamreovering		0	237 463
Upplupna sociala kostnader		0	3 443
Upplupna kostnader förutbetalda intäkter	12	14 164	241 940
Upplupna utgiftsräntor		83 169	74 570
Förskottsbetalda hyror/årsavgifter		192 507	99 339
		<u>498 346</u>	<u>2 176 971</u>
Summa skulder		22 405 088	19 883 713
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		65 190 733	60 945 204
Ställda panter m.m.			
Fastighetsinteckningar	13	22 386 742	22 386 742
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BKN) allmänna råd.

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

Fond för yttre underhåll

En ändring av redovisningsprinciper har skett innebärande att avsättning till underhållsfond numera sker över resultatdispositionen istället för som tidigare genom en avsättning i resultaträkningen. Bytet har medfört en korrigeringspost i det egna kapitalet.

Underhållsfonden har flyttats från avsättningar till bundet eget kapital

Not 1	2004	2003
<i>Rörelsens intäkter</i>		
Hyror bostäder	86 985	224 274
Hyror lokaler	1 021 488	1 002 998
Årsavgifter bostäder	769 496	635 325
Rabatt hyra bostad/lokal	-2 424	-15 308
Fastighetsskatt	88 408	88 408
	<hr/>	<hr/>
	1 963 953	1 935 697

Not 2

Reparationer och underhåll

Byggnad löpande underhåll	-156 313	-35 460
Reparation/underhåll hiss	-8 420	-2 784
	<hr/>	<hr/>
	-164 733	-38 244

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
JORDGUBBEN 20 I STOCKHOLM
 Reg nr 769607-8471

Not 3	2004	2003
<i>Driftskostnader</i>		
Fastighetsstädning	-20 105	-24 020
Bevakningskostnad/jour	-56 292	-56 288
Elavgifter	-80 998	-74 464
Elavgifter tidigare år	-22 260	0
Fjärrvärme	-395 279	-369 711
Vatten och avlopp	-76 926	-75 519
Sophämtning/renhållning	-50 174	-50 798
Försäkring	-26 613	-24 891
Försäkringsersättning	4 425	0
Kabel-TV	-2 396	0
Grundavtal hissar	-950	0
Förbrukningsinventarier	0	-2 955
Förbrukningsmaterial	-48	-745
	<hr/>	<hr/>
	-727 616	-679 391
 Not 4		
<i>Förvaltningskostnader</i>		
Styrelsearvode	-18 255	-45 090
Sociala kostnader styrelsearvode	-4 930	-12 351
Revisionsarvode	-9 500	-7 125
Kameral förvaltning	-64 476	-63 216
Extra kameral förvaltning	-4 216	-2 584
Övriga kostnader, administration mm	-6 351	-6 946
Föreningsomkostnader	-2 547	-2 484
Hemsida	-1 156	0
Konsultkostnader	-7 425	-128 500
Bankkostnad/postgirokostnad	-8 196	-6 136
Mäklararvode	-68 700	-137 800
Föreningsavgifter	-5 010	-5 010
	<hr/>	<hr/>
	-200 762	-417 242
 Not 5		
<i>Byggnad</i>		
Anskaffningsvärde	32 592 986	32 592 986
Ackumulerad avskrivning	-467 667	-141 735
Årets avskrivning	-325 932	-325 932
	<hr/>	<hr/>
Bokfört värde	31 799 387	32 125 319
Mark	22 649 364	22 649 364

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
JORDGUBBEN 20 I STOCKHOLM
 Reg nr 769607-8471

Not 5 Forts.	2004	2003
<i>Förbättringsarbeten</i>		
Vattenskador	886 660	886 660
OVK	51 564	0
Stamreovering	9 372 691	4 179 743
Erhållit i samband med köp av fastigheten	-80 000	0
Erhållit i samband med köp av fastigheten	-137 000	0
	<u>10 093 915</u>	<u>5 066 403</u>

Taxeringsvärde

Byggnad	15 031 000	19 138 000
Mark	18 940 000	13 567 000
Totalt	<u>33 971 000</u>	<u>32 705 000</u>

Not 6

Finansiella intäkter och kostnader

Ränteintäkter	105	8 041
Ränteintäkter skattekonto	1 658	529
Räntekostnader	-917 269	-982 475
	<u>-915 506</u>	<u>-973 905</u>

Not 7

Finansiella anläggningstillgångar

Insats SBC	3 500	3 500
------------	-------	-------

Not 8

Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt

Energihantverkarna	4 878	4 691
FRUBO AB jan	5 394	0
UPC	2 589	0
Brandkontoret	16 302	22 323
	<u>29 163</u>	<u>27 014</u>

Not 9

Kassa, postgiro och bank

Handkassa	0	194
Postgiro	23 794	70 939
Nordea	588 449	799 589
	<u>612 243</u>	<u>870 722</u>

Not 10

Insatser

Insatser	39 945 466	32 885 753
Nyttillkomna upplåtelser under året	1 455 348	7 059 713
	<u>41 400 814</u>	<u>39 945 466</u>

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
JORDGUBBEN 20 I STOCKHOLM
Reg nr 769607-8471

Not 11	2004	2003
<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 3978 84 00027	4 200 000	0
	<hr/>	<hr/>
	21 906 742	17 706 742

	Aktuell räntesats	Villkor
Nordea Hypotek 3978 83 38739	2,49%	rörligt
Nordea Hypotek 3978 83 38747	5,15%	2005-08-17
Nordea Hypotek 3978 83 38755	5,50%	2007-08-15
Nordea 3978 84 00027	2,40%	rörligt

Not 12

Upplupna kostnader förutbetalda intäkter

Åtgärder OVK enligt likvidavräkning	0	137 000
Reparation avloppsstam enligt likvidavräkning	0	80 000
Ovanstående poster har överförts till förbättringsarbeten		
Arvode styrelse inkl soc.avg	0	19 716
Vatten avlopp	4 698	4 108
Nordea bankkostnad	1 204	1 116
Styrelsens utlägg	2 295	0
RagnSells renhållning	1 579	0
Energihantverkarna	4 388	0
	<hr/>	<hr/>
	14 164	241 940

Not 13

Fastighetsinteckningar

Nordea Hypotek	17 706 742 inom	17 706 742
Nordea Bank	4 680 000 inom	22 386 742
	<hr/>	
	22 386 742	

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
JORDGUBBEN 20 I STOCKHOLM**

Reg nr 769607-8471

Not 14

Förändringar av eget kapital

	Insatser	Upplåtelser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående kapital enligt fastställd balansräkning	39 945 466	2 083 900		-280 813	-804 594
Nyupplåtelser	1 455 348	834 652			
Resultatdisp enl stämmobeslut				-804 594	804 594
Överföring från avsättningar			117 531		
Årets resultat					-565 846
Belopp vid årets slut	41 400 814	2 918 552	117 531	-1 085 407	-565 846

Stockholm 2005-04-13




Christian Wiechel



Eddie Jansson

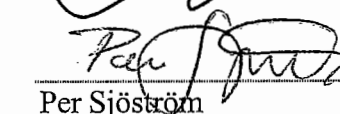
Anna Barkman



Agneta Lideström



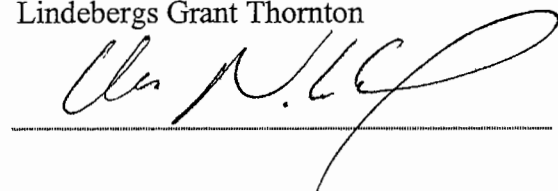
Stig Björne



Per Sjöström

Vår revisionsberättelse har avgivits 2005-05-13

Lindebergs Grant Thornton



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Jordgubben 20

Org.nr 769607-8471

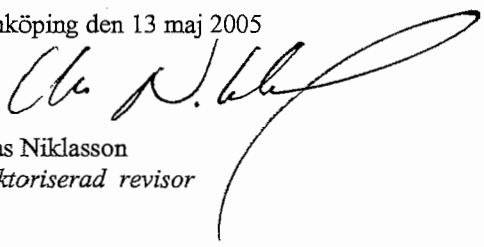
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Jordgubben 20 för år 2004-01-01 – 2004-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. 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 de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera 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. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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 13 maj 2005


Clas Niklasson
Auktoriserad revisor

KASSAFLÖDESANALYS

	2004-12-31	2003-12-31
Tillförda medel		
Resultat före avskrivningar och efter skatt	676	593
Finansiella intäkter kostnader	-916	-974
	-240	-381
Ökning insatser/upplåtelser	2 290	9 144
Ökning långfristiga skulder	4 200	0
Summa tillförda medel	6 250	8 763
Använda medel		
Investeringar i fastigheter, maskiner och inventarier	-5 028	-5 069
Minskning av långfristiga skulder	0	-4 680
Summa använda medel	-5 028	-9 749
FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL	1 222	-986
Spec av rörelsekapitalförändring		
Ökning(+)Minskning(-) kortfristig fordran	-198	206
Ökning(-)Minskning(+) kortfristiga skulder	1 679	-1 507
Ökning(+)Minskning(-) likvida medel	-259	315
SUMMA RÖRELSE- KAPITALFÖRÄNDRING	1 222	-986