

Årsredovisning

Bostadsföreningen N:O 2 KVARTERET TUBEN UPA

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2003.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsföreningen registrerades 1920-06-05. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 1997-08-27 hos PRV.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
TUBEN 2	1920	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Uppvärmning i fastigheten är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna byggdes 1888-1906 och består av 3 flerbostadshus i 5 våningar.

Fastighetens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 442 kvadratmeter, varav 2 217 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 225 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 37 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Löptid	Uppsägning
Antikhandel	3 år	2006-03-31
Dockaffär		
Fotvård	3 år	2005-12-31
Antikvariat	3 år	2005-12-31

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	5 rok
17	10	1	9

Fastighetens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Rörstamsbyte	2003	B-huset, klart våren 2003
Dagvattenprojekt	2003	Se Händelser under året
Omputsning av fasad	2004	
Omläggning av tak	2004	Lagning och målning

Medlemmar

Av föreningens medlemslägenheter har under året 5 överlåtits.

Under året har styrelsen beviljat 3 andrahandsuthyrningar.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är: Stadgarna § 21. Tillstånd till upplåtelse i andra hand lämnas "om medlemmen har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen ej har befogad anledning att vägra samtycke". Som beaktansvärda skäl anses enligt praxis sjukdom, militärtjänst, studier eller arbete på annan ort samt samboende "på prov". Tillståndet tidsbegränsas alltid.

Överlåtelseavgift tas ut enligt stadgar.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning

Följande har skötts i egen regi:

- Lägenhetsförteckning

Teknisk förvaltning

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ulf Schöldström	Ledamot ordförande
Jenny Klerefors	Ledamot gårdsansvarig mm
Wojciech Rybicki	Ledamot tekniska frågor
Peter Törnell	Ledamot ekonomiska frågor
Nina Weibull	Ledamot byggnadsvård
Ingegärd Blank	Suppleant ekonomiska frågor
Michael Genitz	Suppleant tekniska frågor
Sofia Taxell	Suppleant information, hemsida

Samtliga ledamöter och suppleanter är valda till ordinarie föreningsstämma 2004-05-10.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Revisorer har varit:

Ralf Toresson	Ordinarie Extern	KPMG
Johan Lange	Föreningsvald revisor	
Bernt Arph	Föreningsvald revisorssuppleant	

Valberedning

Valberedning har varit Jan Lambert och Oscar Fehling.

Övriga föreningsfunktionärer

Gabriella Axelsson, tvättstugeansvarig.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2003-05-12.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Byte av köksstammar har gjorts i B-huset.

I syfte att hindra att vatten tränger in i källaren har nya dagvattenbrunnar installerats och asfalten på gården har tätats. Vissa stuprör har dragits ned till underjordisk avloppsledning. Samtidigt har avloppsstammen bytts i källargolvet, och cementgolv har gjutits i gångarna.

Föreningens hemsida har flyttats till ny operatör (Millenicon AB) med den nya adressen www.Tuben2.se.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Under 2004 renoveras samtliga fasader. Butiksdörrar och fönster målas. Taket lagas och målas. Kablarna som tinar upp snö och is i hängrännor och stuprör byts ut.

Toalett och dusch för hantverkare byggs i källaren. Vindskontoren i B-huset flyttas till nuvarande torkvinden.

Föreningens ekonomi

Ett lån på 600 tkr upptogs under året för att täcka utgifterna för stambyten och dagvattenprojekt.

Föreningen kommer att låna upp ytterligare ca 2,5 Mkr under år 2004 för tak- och fasadarbeten som genomförs under kvartal 2-3.

Taxeringsvärdet på föreningens fastighet har stigit snabbt de senaste åren. Den statliga inkomstskatten ("schablonskatten") och fastighetsskatten uppgår numera tillsammans till nästan 30% av föreningens omslutning.

För att täcka räntekostnader på nya lånet, ökade skattekostnader och ökade driftkostnader kommer avgifterna att höjas med 5-10%. Beslut om detta tas på stämman.

Föreningen har en avgiftsfordran på en medlem på ca 30 tkr. Denne uteslöts ur föreningen på stämman 2003 men har hållit sig undan för delgivning av uteslutningsbeslutet. Ärendet handhas av jurist på SBC. Fordringen kommer att kunna indrivas i samband med försäljning av andelen.

Nyckeltal	<u>2003</u>	<u>2002</u>	<u>2001</u>	<u>2000</u>
Årsavgift/kvm andelsyta	359	342	353	359
Lån/kvm andelsyta	547	291	302	316
Elkostnad/hushåll	607	550	535	562
Värmekostnad/hushåll	7187	6703	6500	5151
Vattenkostnad/hushåll	1111	945	1529	1149

Dispositionsförslag

Styrelsen föreslår följande resultatdisposition:

årets resultat:	49 185
och balanserad vinst:	<u>974 235</u>
summa	1 023 420

balanseras i ny räkning.

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkningar, med noter.

RESULTATRÄKNING

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2003	2002
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 051 693	985 771
Övriga rörelseintäkter		<u>37 720</u>	<u>35 837</u>
		1 089 413	1 021 608
 RÖRELSENS KOSTNADER	 Not 2		
Fastighetsskötsel		-52 682	-69 293
Reparationer		-35 212	-63 926
Periodiskt underhåll			-18 594
Taxebundna kostnader		-372 733	-348 651
Övriga driftskostnader		-43 587	-49 813
Fastighetsskatt		-137 050	-128 280
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-96 637	-102 529
Avskrivningar		<u>-58 650</u>	<u>-73 420</u>
		-796 550	-854 506
 RÖRELSERESULTAT		 292 863	 167 102
 RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter		6 919	10 650
Räntekostnader		<u>-58 543</u>	<u>-36 999</u>
		-51 624	-26 349
 RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		 241 239	 140 753
 SKATT			
Statlig skatt		-192 054	-185 306
Skatt ändrad taxering			<u>-795</u>
		-192 054	-186 101
 ÅRETS RESULTAT		 49 185	 -45 348

BALANSRÄKNING DEN 31 DECEMBER		2003	2002
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Hysesrätter	Not 3	412 500	450 000
		<u>412 500</u>	<u>450 000</u>
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 4	1 719 229	923 258
Underhållslånepost	Not 5	60 400	71 700
Maskiner och inventarier	Not 6		1 325
		<u>1 779 629</u>	<u>996 283</u>
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Insats SBC		2 400	2 400
		<u>2 400</u>	<u>2 400</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 194 529	1 448 683
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		25 506	15 876
Övriga fordringar		779	2 767
Förutbetalda kostnader	Not 7	25 845	24 449
		<u>52 130</u>	<u>43 092</u>
KASSA OCH BANK			
Kassa, postgiro och bank			34 223
SBC klientmedel i SHB		519 511	538 578
		<u>519 511</u>	<u>572 801</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		571 641	615 893
SUMMA TILLGÅNGAR		2 766 170	2 064 576
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser	Not 8	125 500	125 500
		<u>125 500</u>	<u>125 500</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		974 235	1 019 584
Årets resultat		49 185	-45 348
		<u>1 023 420</u>	<u>974 235</u>
SUMMA EGET KAPITAL		1 148 920	1 099 735

		2003	2002
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	<u>1 177 063</u>	<u>617 123</u>
		1 177 063	617 123
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	35 655	27 103
Leverantörsskulder		68 345	34 753
Skatteskulder		76 940	85 358
Övriga kortfristiga skulder		8 992	
Upplupna kostnader	Not 10	44 373	51 120
Förutbetalda avgifter och hyror		<u>205 882</u>	<u>149 384</u>
		440 187	347 718
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		2 766 170	2 064 576
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar		1 995 800	1 995 800
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd. Samma redovisnings- och värderingsprinciper används som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2003	2002
Egna lägenheter och lokaler	5,0%	5,0%
Byggnad	1,0%	1,0%
Värmeanläggning	1,0%	1,0%
Underhållslånepost	5,0-10,0%	5,0-10,0%
Inventarier	20,0%	20,0%

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas i enlighet med årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

NOT 1

ÅRSavgIFTER, HYRESINTÄKTER

Årsavgifter	796 108	757 375
Hyresintäkter	<u>255 585</u>	<u>228 396</u>
	1 051 693	985 771

NOT 2

RÖRELSSENS KOSTNADER

Fastighetsskötsel och städning

Städning entreprenad	32 715	31 502
Mattvätt		1 245
Hissbesiktning	655	645
Gård	6 684	16 573
Hiss	2 082	2 082
Värmeanläggning	9 499	8 680
Förbrukningsmateriel	1 047	1 027
Brandvarnare		<u>7 540</u>
	<u>52 682</u>	<u>69 293</u>

	2003	2002
Reparationer		
Byggnad	5 400	
Tvättstuga	2 051	1 099
Portar	1 288	
Lås	81	
VVS	3 689	286
Elinstallationer	750	
Teleportanläggning	697	1 245
Hiss	8 843	10 128
Tak	1 975	9 024
Fasad		4 895
Konsult	7 950	16 750
Vattenskada	2 488	19 749
Övrigt		750
	<u>35 212</u>	<u>63 926</u>
Periodiskt underhåll		
Värmeanläggning		18 594
		<u>18 594</u>
Taxebundna kostnader		
Elkostnader	23 662	21 436
Värmekostnader	280 299	261 420
Vattenkostnader	43 346	36 862
Sophämtning	14 863	13 080
Grovsopor	5 379	13 640
Snöröjning	5 184	2 213
	<u>372 733</u>	<u>348 651</u>
Övriga driftskostnader		
Försäkring	17 459	25 626
Kabel-TV/Satellit-TV	26 128	24 187
	<u>43 587</u>	<u>49 813</u>
Fastighetsskatt	137 050	128 280

	2003	2002
Övriga förvaltnings och rörelsekostnader		
Medlemstidning/hemsida		3 675
Kreditupplysning	1 125	712
Kontorsmateriel	124	59
Telekommunikation	275	350
Mobiltelefon		250
Postbefordran	330	1 141
Juridiska åtgärder		5 250
Revisionsarvode (extern revisor)	17 525	8 500
Kostnader för styrelsemöten	183	74
Styrelseomkostnader	6 133	6 184
Kostnader för stämma	104	107
Föreningens dag	3 706	3 660
Förvaltningsarvode	43 762	41 356
Juridik	6 281	
Administration	5 094	3 294
Kopiering	40	
Korttidsinventarier	1 525	
Övriga förvaltningskostnader	850	
Konsultarvode		19 500
Tidningar, tidskrifter och facklitteratur	740	740
Föreningsavgifter (andra än SBC)	4 171	3 007
Avgift till organisationer	4 670	4 670
	<u>96 637</u>	<u>102 529</u>

Föreningen har inte haft någon anställd.

Avskrivningar

Egna lägenheter/lokaler	37 500	37 500
Byggnad	5 642	5 642
Förbättringar	2 883	2 883
Inventarier	1 325	16 095
Underhållslånepost	11 300	11 300
	<u>58 650</u>	<u>73 420</u>

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

796 550 854 506

NOT 3

IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Egna lägenheter och lokaler	750 000	750 000
Årets avskrivning	-37 500	-37 500
Ackumulerade avskrivningar egna lägenheter och lokaler	-300 000	-262 500
	<u>412 500</u>	<u>450 000</u>

	2003	2002
NOT 4		
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 248 468	1 248 468
Nyanskaffningar	804 496	
Utgående anskaffningsvärde	<u>2 052 964</u>	<u>1 248 468</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-325 210	-316 685
Årets avskrivningar enligt plan	-8 525	-8 525
Utgående avskrivning enligt plan	<u>-333 735</u>	<u>-325 210</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	1 719 229	923 258
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	396 000	396 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	12 607 000	11 783 000
Taxeringsvärde mark	11 978 000	11 157 000
	<u>24 585 000</u>	<u>22 940 000</u>
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	21 760 000	20 224 000
Lokaler	2 825 000	2 716 000
NOT 5		
UNDERHÅLLSLÅNEPOST		
Underhållslånepost		
Ackumulerat anskaffningsvärde	196 000	196 000
Årets avskrivning	-11 300	-11 300
Ackumulerad avskrivning	-124 300	-113 000
Vid årets slut	<u>60 400</u>	<u>71 700</u>
Summa	60 400	71 700
NOT 6		
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	84 650	84 650
Utgående anskaffningsvärde	<u>84 650</u>	<u>84 650</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-83 325	-67 230
Årets avskrivningar enligt plan	-1 325	-16 095
Utgående avskrivning enligt plan	<u>-84 650</u>	<u>-83 325</u>
Planenligt restvärde vid årets slut		1 325

	2003	2002
NOT 7		
FÖRUTBETALDA KOSTNADER	03-12-31	02-12-31
Försäkring	3 405	6 372
Funktionskontroll fjärrvärme	7 079	7 139
Årsavgift SBC	4 670	4 670
KabelTV	6 919	6 121
Telefon	145	147
Vatten	3 627	
	<u>25 845</u>	<u>24 449</u>

	2003	Enligt stämmans beslut	2002
NOT 8			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser	<u>125 500</u>		<u>125 500</u>
	125 500		125 500
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst	974 235	-45 348	1 019 584
Årets resultat	<u>49 185</u>	45 348	<u>-45 348</u>
	1 023 420		974 235
Summa eget kapital	1 148 920		1 099 735

		2003	2002	
NOT 9				
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	03-12-31	03-12-31	02-12-31	
Stadshypotek AB	4,50%	323 850	327 250	04-03-01
Föreningssparbanken	6,95%	206 368	223 976	05-03-10
Stadshypotek AB	5,80%	87 000	93 000	06-04-30
Stadshypotek AB	5,02%	<u>595 500</u>	<u>0</u>	07-03-30
Summa skulder till kreditinstitut		1 212 718	644 226	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		<u>-35 655</u>	<u>-27 103</u>	
		1 177 063	617 123	

	2003	2002
NOT 10		
UPPLUPNA KOSTNADER	03-12-31	02-12-31
El	1 900	1 900
Vatten		3 387
Fjärrvärme	31 060	35 155
Städning		7 944
Utgiftsräntor	2 613	2 734
Revision	8 800	
	<u>44 373</u>	<u>51 120</u>

Stockholm den

Ulf Schöldström

Jenny Klerefors

Wojciech Rybicki

Peter Törnell

Nina Weibull

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den

Ralf Toresson
KPMG

Johan Lange
Föreningsvald revisor