

## **ÅRSREDOVISNING**

för

### **BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN JORDGUBBEN 20**

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Jordgubben 20 får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2008.

#### **GRUNDFAKTA**

Brf Jordgubben 20 registrerades 2001-12-17.  
Fastigheten Jordgubben 20 köptes 2002-10-16 av SEB Trygg Liv.  
Byggnadsår 1937.  
Nuvarande stadgar är daterade 2006-03-30.  
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret.

#### **STYRELSE**

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Christian Wiechel	ledamot (ordf)
Anders Nilsson	ledamot
Åsa Nyblom	ledamot
Gunilla Solback	ledamot f.o.m. 080521
Fredrik Andreasson	ledamot f.o.m. 080521
Rebecka Ask	ledamot f.o.m. 070521 t.o.m. 080521
Jacob Biderholt	ledamot f.o.m. 070521 t.o.m. 080521
Sarah Jerngren	suppleant f.o.m.070521 t.o.m. 080521
Eva Rehnberg	suppleant f.o.m.070521 t.o.m 080521
Rebecka Ask	suppleant f.o.m. 080521
Johan Weidenhielm	supprant f.o.m. 080521

#### **REVISORER**

Grant Thornton Sweden AB

#### **VALBEREDNING**

Lennart Palmgren  
Ann-Charlotte Rosenbaum

## FÖRENINGSFRÅGOR

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 maj 2008. Extrastämma hölls den 8 feb angående utökning av råvindprojektet på plan 7 att omfatta hela vindsutrymmet samt att bygga cykelställ på gården (efter dess iordningställande).

Härutöver har styrelsen under året hållit 9 protokollförda sammanträden. Bland viktigare genomförda åtgärder märks:

- Renovering kinarestaurangens omklädningsrum klart jan.
- Stambyte kinarestaurangen klart april.
- Relining stammar lokalhyresgäster genomfört april.
- Borttagande av lanterniner och nytt tätskikt gården klart i maj
- Cykelställ gården färdigställda sept.
- Fasadskadan mot Celsiusgatan åtgärdad sept.
- OVK besiktning med förbättrade värden sen 2004 genomfört sept.
- Trivselgrupp utsedd i sept att skapa en trivsamt gårdsmiljö
- Arbetet med råvindprojektet på plan 7 slutfört 1 nov .
- Samtliga radiatorventiler justeras i dec av TAC baserat på temperaturmätningar i jan.
- Energideklaration avklaras i dec.

Policyn beträffande försenad avgift har skärpts, så att påminnelse går ut efter 10 dagar och direkt till inkasso efter ytterligare 8 dagar.

Styrelsen har under året godkänt 6st överlåtelse. Andrahandsuthyrning har godkänts för 4st medlemmar.

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årsskiftet 2008/2009 till 49 stycken (inkl 1 juridisk person som innehar 2 bostadsrätter) fördelat på 45 bostadsrätter.

Föreningen omfattar bostadslägenheter och lokaler fördelade enligt nedan:

1 r o k	27 st	1 007 kvm	varav 1 hyresrätt (39 kvm)
1,5 r o k	1 st	36 kvm	
2 r o k	11 st	777 kvm	
3 r o k	6 st	521 kvm	
4 r o k	<u>1 st</u>	<u>155 kvm</u>	
	46 st	2 496 kvm	
Lokaler	7 st	764 kvm	
Totalt		3 260 kvm	

<b>Resultat och ställning</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>	<b>2005</b>
Nettoomsättning tkr	2 343	2 368	2 320	2 196
Resultat efter finansiella poster	-148	148	168	-455
Balansomslutning tkr	65 242	66 198	66 980	66 765
Årsavgiftsnivå bostäder kr/kvm	483	489	492	487

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**  
**JORDGUBBEN 20 I STOCKHOLM**  
Reg nr 769607-8471

**FASTIGHET**

**Långsiktiga åtgärder**

Renovering burspråk	1972
Renovering balkongskärmar	1972
Renovering altan- och balkongbeläggning	1972
Installation fjärrvärme	80-talet
Ombyggnad soprummet	1986
Fasadrenovering	1988
Isolerglas mot Fleminggatan	90-talet
Stambyte samtliga lägenheter	2003-2004
Nya elstigar lägenheter med jordade uttag	2004
Stambyte källaren och ommålning	2004
Ommålning och renovering av ytterfönster och balkongdörrar	2005
Ny entrédörr	2005
Renovering ytskikt kungsbalkong lgh 165	2005
Upplåtelse 52 kvm råvind plan 5 (lgh 157)	2006
Inredning 8 nya källarkontor	2006
Nytt yttertak huskroppen med 5 plan	2006
Ny värmecentral i källaren	2007
Installation 3-glas i lägenheter utan isolerglas	2007
Upplåtelse av ca 125 kvm råvind plan 7 (lgh 171)	2007-2008
Inredning 37 nya källarkontor	2007-2008
Nytt yttertak till huskroppen med 7 plan	2007-2008
Stambyte med stängning kinarestaurangen	2007-2008
Renovering kinarestaurangens omklädningsrum	2007-2008
Flytt fettavskiljaren till värmecentralen	2008
Relining stammar hos lokalhyresgästerna	2008
Flytt restaurangfläkt till taknock	2008
Borttagande av lanterniner och nytt tätskikt gården	2008
Cykelställ med tak på gården	2008
Justering av radiatorventilerna för jämnare värme	2008
Ommålning trapphus	2009
Nytt entréparti	2009
Målning fotränna (taket)	2009
Tätning rökkanaler	2009
Iordningställande utemiljö gården	2009

**FÖRVALTNING**

Den ekonomiska förvaltningen har handhåfts av FRUBO AB i Linköping.  
Fastighetstillsyn har ombesörjts av Fastighetstjänst, Conny Högberg.  
Fastighetsstädningen görs av Effektiv Total Service AB.  
Fjärrvärmens levereras av Fortum.  
Värmecentralen servas av TAC.  
Avtal om kabel-TV är tecknat med ComHem.

## **LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR**

Styrelsen har under räkenskapsåret erhållit totalt 41.000 kronor i ersättning exkl. sociala kostnader.

## **EKONOMI**

Årsavgifter har under räkenskapsåret uppgått till 1.150.110 kronor, hyresintäkter bostäder till 39.258 kronor och lokaler till 1.063.381 kronor.

Avgiftshöjningar har sen bildandet genomförts enligt följande :

2004-01-01	10%
2004-07-01	10 %
2005-01-01	10 %
2005-07-01	20 %

Sammantaget gör ovanstående att avgifterna måst höjas med 60% kort efter bildandet. Styrelsen föreslår oförändrad avgift för 2009.

Råvind 2 inbringade 2.370.000 kr med en sluligt uppmätt boyta på 155 kvm (insats 2.609.000 kr med en upplåtelsereduktion om 239.000 kr). I priset ingick omläggning av hela yttertakets över plan 7, samtliga byggnationer i källaren samt flytt av kinesrestaurangens fläkt från piskbalkong till taknock.

## **BOKSLUTSDISPOSITIONER**

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

Till stämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-	134.699
Avsättning till underhållsfond	-	129.729
Årets resultat	-	151.324
Balanserat underskott	-	<u>415.752</u>

-----

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**  
**JORDGUBBEN 20 I STOCKHOLM**  
 Reg nr 769607-8471

**Resultaträkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2008-01-01-- 2008-12-31</i>	<i>2007-01-01-- 2007-12-31</i>
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Årsavgifter/hyror	1	2 333 203	2 366 958
Övriga intäkter		9 685	801
		<u>2 342 888</u>	<u>2 367 759</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Reparation och underhåll	2	-237 621	-108 573
Driftskostnader	3	-771 122	-631 639
Fastighetsskatt		-140 830	-193 630
Förvaltningskostnader	4	-253 028	-149 063
		<u>-1 402 601</u>	<u>-1 082 905</u>
<b>Rörelseresultat före avskrivningar</b>		<b>940 287</b>	<b>1 284 854</b>
<i>Avskrivningar</i>			
Byggnader	5	-407 449	-401 217
<b>Rörelseresultat efter avskrivningar</b>		<b>532 838</b>	<b>883 637</b>
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>			
Ränteintäkter		11 489	1 583
Räntebidrag		28 007	42 219
Räntekostnader		-720 239	-779 778
		<u>-680 744</u>	<u>-735 977</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-147 906</b>	<b>147 660</b>
<i>Skatt</i>			
Statlig skatt		-3 418	-443
<b>Årets resultat</b>		<b>-151 324</b>	<b>147 217</b>

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**  
**JORDGUBBEN 20 I STOCKHOLM**  
 Reg nr 769607-8471

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2008-12-31</i>	<i>2007-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	5	40 887 076	41 096 400
Förbättringsarbeten	5	1 235 159	481 530
Mark	5	22 649 364	22 649 364
		<u>64 771 600</u>	<u>64 227 294</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>	6	3 500	1 003 500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>64 775 100</b>	<b>65 230 794</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgift/hyresfordringar		24	45 819
Övriga kundfordringar		0	7 937
Skattekonto		31 407	5 217
Momsfordran		0	8 330
Pågående försäkringsärenden		0	100 000
Förutb.kostn.uppl. intäkter	7	34 707	39 575
		<u>66 138</u>	<u>206 878</u>
Kassa och bank	8	400 269	760 488
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>466 407</b>	<b>967 366</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>65 241 507</b>	<b>66 198 160</b>

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**  
**JORDGUBBEN 20 I STOCKHOLM**  
 Reg nr 769607-8471

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2008-12-31</i>	<i>2007-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		45 966 410	44 970 118
Upplåtelseavgifter		3 053 307	3 129 599
Föreningens underhållsfond		550 134	420 405
		<u>49 569 851</u>	<u>48 520 122</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-134 699	-152 187
Årets resultat		-151 324	147 217
		<u>-286 023</u>	<u>-4 970</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>49 283 828</b>	<b>48 515 152</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Lån	9	15 261 742	16 831 742
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kort del av långa lån		140 000	140 000
Leverantörsskulder		191 464	382 682
Övriga kortfristiga skulder	10	51 826	66 758
Upplupna kostnader förutbetalda intäkter	11	31 064	62 227
Upplupna utgiftsräntor		72 940	83 580
Förskottsbetalda hyror/årsavgifter		208 643	116 019
		<u>695 937</u>	<u>851 266</u>
<b>Summa skulder</b>		<b>15 957 679</b>	<b>17 683 008</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>65 241 507</b>	<b>66 198 160</b>
<b>Ställda panter m.m.</b>			
Fastighetsinteckningar	12	22 606 742	22 606 742
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) 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:

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	2008	2007
Byggnad	200 år	200 år
Stamreovering, år 2004/2005	50 år	50 år
Ommålning utvändigt, år 2005	15 år	15 år
Fönsterinstallation 2007	10 år	----

### Not 1

#### *Rörelsens intäkter*

Hyror bostäder	39 258	48 888
Hyror lokaler	1 063 381	1 088 767
Årsavgifter bostäder	1 150 110	1 124 699
Extra utdebitering andrahandsuthyrning	19 150	34 400
Rabatt hyra bostad/lokal	-27 100	-18 200
Fastighetsskatt	88 404	88 404
	<hr/>	<hr/>
	2 333 203	2 366 958

### Not 2

#### *Reparationer och underhåll*

Byggnad löpande underhåll	-162 869	-69 350
Reparation/underhåll lokal	-52 829	-22 032
Reparation/underhåll hiss inkl avtal	-21 923	-17 191
	<hr/>	<hr/>
	-237 621	-108 573



**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**  
**JORDGUBBEN 20 I STOCKHOLM**  
 Reg nr 769607-8471

<b>Not 3</b>	2008	2007
<i>Driftskostnader</i>		
Fastighetskötsel	-26 789	-28 500
Fastighetsstädning	-33 058	-30 347
Sotning	-3 183	0
Obligatoriska besiktningar	-6 769	0
Hissbesiktning	-963	0
Elavgifter	-39 188	-46 575
Elavgifter tidigare år	-7 109	0
Fjärrvärme	-408 765	-382 710
Funktionskontroll/service	-7 125	-8 139
Vatten och avlopp	-68 007	-56 182
Återbäring vatten 2005	0	26 972
Sophämtning/renhållning	-57 504	-51 290
Försäkring	-34 286	-25 875
Försäkringsskador/självrisker	-60 400	-17 280
Kabel-TV	-10 464	-10 371
Förbrukningsinventarier	-6 212	-586
Förbrukningsmaterial	-1 300	-756
	<hr/>	<hr/>
	-771 122	-631 639
<b>Not 4</b>		
<i>Förvaltningskostnader</i>		
Styrelsearvode	-41 000	-40 300
Hysesförlust, lokal	-79 965	0
Sociala kostnader styrelsearvode	-12 001	-10 862
Revisionsarvode	-10 866	-10 391
Kameral förvaltning	-68 286	-65 916
Extra kameral förvaltning	-625	0
Övriga kostnader, administration mm	-1 845	-2 471
Föreningsomkostnader	-3 843	-5 400
Hemsida	-354	0
Konsultkostnader	0	-6 899
Energideklaration	-3 323	0
Bankkostnad/postgirokostnad	-5 677	-6 825
Övriga externa kostnader	-25 243	0
	<hr/>	<hr/>
	-253 028	-149 063

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**  
**JORDGUBBEN 20 I STOCKHOLM**  
 Reg nr 769607-8471

<b>Not 5</b>	2008	2007
<i>Byggnad</i>		
Anskaffningsvärde	32 592 986	32 592 986
Stamreovering 2004	10 093 915	10 093 915
Skattereduktion 2005	-111 735	-111 735
Skattereduktion 2006	-138 852	-138 852
Fönsterinstallation 2007	198 125	0
Byte avloppsrör i bottenplatta	412 219	412 219
Målningsarbeten fönster	362 688	362 688
	<u>43 409 346</u>	<u>43 211 221</u>
Akkumulerade avskrivningar	-2 114 821	-1 713 604
Årets avskrivning	-407 449	-401 217
	<u>-2 522 270</u>	<u>-2 114 821</u>
Utgående planenligt restvärde	40 887 076	41 096 400
Mark	22 649 364	22 649 364
 <i>Förbättringsarbeten</i>		
Stambyte	293 948	0
Projekt gård	555 088	0
Vattenskador (omfört till fjärrvärmecentral)	0	198 386
Fjärrvärmecentral	386 123	85 019
Målningsarbeten fönster (omfört till byggnad)	0	198 125
	<u>1 235 159</u>	<u>481 530</u>
 <i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnad	22 600 000	22 600 000
Mark	20 643 000	20 643 000
	<u>43 243 000</u>	<u>43 243 000</u>
<b>Not 6</b>		
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Nordea fastränteplacering	0	1 000 000
Insats SBC	3 500	3 500
	<u>3 500</u>	<u>1 003 500</u>
<b>Not 7</b>		
<i>Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt</i>		
Brandkontoret	23 778	27 929
Com Hem	2 721	2 616
FRUBO AB jan	5 865	5 641
Upplupet räntebidrag	2 343	3 389
	<u>34 707</u>	<u>39 575</u>

CW

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**  
**JORDGUBBEN 20 I STOCKHOLM**  
 Reg nr 769607-8471

<b>Not 8</b>	2008	2007
<i>Kassa, postgiro och bank</i>		
Postgiro	2 843	2 843
Nordea	397 426	757 644
	<u>400 269</u>	<u>760 487</u>

<b>Not 9</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Nordea Hypotek 3978 83 38747	6 912 500	6 982 500
Nordea Hypotek 3978 83 38755	5 482 500	6 982 500
Nordea Hypotek 3978 84 00027	3 006 742	3 006 742
Kort del av långa lån	-140 000	-140 000
	<u>15 261 742</u>	<u>16 831 742</u>

	Aktuell räntesats	Villkor	Amortering
Nordea Hypotek 3978 83 38747	4,050%	2011-11-30	70 000
Nordea Hypotek 3978 83 38755	4,147%	rörligt	70 000
Nordea Hypotek 3978 84 00027	4,550%	2010-02-17	0
			<u>140 000</u>

<b>Not 10</b>		
<i>Övriga kortfristiga skulder</i>		
Skatteskuld årets	587	12 472
Skatteskuld tidigare år	0	21 944
Momsskuld	50 710	10 589
Källskatt	0	10 891
Övriga kortfristiga skulder	529	0
Upplupna sociala kostnader	0	10 862
	<u>51 826</u>	<u>66 758</u>

<b>Not 11</b>		
<i>Upplupna kostnader förutbetalda intäkter</i>		
Vatten avlopp	20 234	2 081
Fortum el	0	8 278
Fortum fjärrvärme	3 705	43 487
Nordea bankkostnad	0	1 264
Rang Sells	0	2 367
Fastighetstjänst Conny Högberg	7 125	4 750
	<u>31 064</u>	<u>62 227</u>

<b>Not 12</b>		
<i>Fastighetsinteckningar</i>		
Nordea Hypotek	22 606 742	inom 22 606 742

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN  
JORDGUBBEN 20 I STOCKHOLM**  
Reg nr 769607-8471

**Not 13**

Förändringar av eget kapital

	Insatser	Upplåtelser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående kapital enligt fastställd balansräkning	44 970 118	3 129 599	420 405	-152 187	147 217
Nyupplåtelser lgh 171	996 292				
Upplåtelsereduktion lgh 171		-76 292			
Resultatdisp enl stämmobeslut				147 217	-147 217
Avsättning enl stämmobeslut			129 729	-129 729	
Årets resultat					-151 324
Belopp vid årets slut	45 966 410	3 053 307	550 134	-134 699	-151 324

Stockholm 2009-04-20

*Christian Wiechel*

Christian Wiechel

*Åsa Nyblom*

Åsa Nyblom

*Marin Edemalm*

Marin Edemalm

*Anders Nilsson*

Anders Nilsson

*Gunilla Solback*

Gunilla Solback

*Fredrik Andreasson*

Fredrik Andreasson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2009-04-29

Grant Thornton Sweden AB

*Clas Niklasson*

Clas Niklasson

auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

### Till föreningsstämman i

### Bostadsrättsföreningen Jordgubben 20

Org.nr 769607-8471

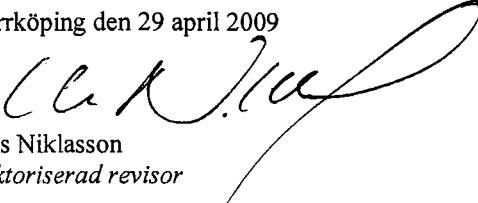
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Jordgubben 20 för år 2008-01-01 – 2008-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. 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 med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. 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 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.

Norrköping den 29 april 2009



Clas Niklasson  
Auktoriserad revisor