

**Detta är en Web-version.
För originalkopia hänvisas till föreningens styrelse.**

ÅRSREDOVISNING 2003

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FULLRIGGAREN & SKONAREN

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Fullriggaren & Skonaren Lidingö, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 jan. - 31 dec. 2003.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta lägenheter med bostadsrätt och hyra ut föreningens lokaler för kommersiell och annan verksamhet.

Föreningen

Bostadsrättsföreningens stadgar fastställdes den 30 mars. 1998. Fastigheterna förvärvades den 1 okt. 1999.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ann-Charlotte Änggård	Ledamot, Ordförande
Cecilia von Konow	Ledamot, Sekreterare
Håkan Örtenblad	Ledamot, Kassör
Lars Jarbeck	Ledamot
Staffan Laring	Suppleant

Föreningens kontaktperson med Hans I. Bergh Fastighetsförvaltningar AB har varit Ann-Charlotte Änggård.

Revisorer

Ordinarie revisor har varit Herbert Arvidson, Arvidson Auditing AB.

Internrevisor har varit Bengt Claesson, Bodalsvägen 12.

Valberedning

Valberedningen har haft följande sammansättning:

Birgitta Karlsson, Bodalsv. 12
Barbro Arbeus, Bodalsv. 12
Catarina Storberg, Bodalsv. 10
Gunilla Kuus, Bodalsv. 12

Föreningsfrågor

Extra föreningsstämma hölls den 11 mars 2003 för höjning av årsavgiften med 10% fr.o.m. april månad 2003.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 juni 2003.

Extra föreningsstämma hölls den 11 nov. 2003 för val av ny revisor.

Styrelsen har haft 11 st protokollförda sammanträden. Löpande möten har hållits för att följa och slutföra dräneringsarbetet runt Bodalsvägen 10 samt 2 st avslutande ekonomimöten avseende stambytesprojektet som officiellt avslutats den 4 dec. 2003.

Föreningens medlemmar och hyresgäster har hållits informerade om väsentliga händelser under året genom föreningens Infoblad som kommer ut 1 gång varannan månad.

Styrelsen har beslutat att årsavgiften för bostadsrätter, som utdebiteras månadsvis, vid försenad betalning skall belastas med dröjsmålsränta från den 5:e i påföljande månad som är SBC:s rekommenderade standard för avgiftsdebiteringar i bostadsrättsföreningar.

Styrelsen har också beslutat att överlåtelse- och pantsättningsavgift skall uttagas av köparen av bostadsrätter fr.o.m. den 1 jan. 2004.

Förvaltning

Den tekniska, ekonomiska och administrativa förvaltningen har handlagts av Hans I. Bergh Fastighetsförvaltningar AB, Stockholm fram till den 31 dec. 2003.

Fastigheterna

Fastigheterna, med fastighetsbeteckningar Fullriggaren 1 (Bodalsvägen 12) och Skonaren 2 (Bodalsvägen 10) byggdes under åren 1953-54.

Fastigheterna inrymmer totalt 49 st bostadslägenheter varav 44 st upplåts med bostadsrätt och 5 st lägenheter med hyresrätt.

Bostadsytan utgör 3821 kvm och lokalytan 725 kvm. Totalt: 4546 kvm

I fastigheterna finns 4 st varmgarageplatser som hyrs ut till medlemmar som bor i fastigheterna eller till företag som har verksamhet i fastigheterna.

I lokalerna bedrivs följande verksamhet:

Bodalsvägen 12, lokal gatuplan, 300 kvm: Montessori Södra Förskola

Bodalsvägen 10, lokal 1 källarplan, 63 kvm: Lidingö Trädgårdsservice

Bodalsvägen 10, lokal 2 källarplan, 54 kvm: Lidingö Trädgårdsservice

Bodalsvägen 10, lokal 3 gatuplan, 308 kvm: hyresgäst saknas

Föreningen har en föreningslokal på 16 kvm i källarplan Bodal 12 som i huvudsak utnyttjas som möteslokal för styrelsemöten och vid besök av externa företag.

Fastigheterna har godkända skyddsrum med ett gemensamt skyddsrumsförråd placerat i källarplan Bodalsvägen 12.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade genom Brandkontoret och försäkringen inkluderar styrelseansvarsförsäkring.

Fastigheternas tekniska status - genomförda arbeten under åren 2002-2003

- Stambyte, komplett. Garantibesiktning planerad till aug. 2005. Ref. LBK AB.
- Ny utrustning för fjärrvärmeförsörjning, UC Bodalsv. 12.
- Grundjustering av samtliga radiatorer i lägenheter och lokaler.
- Komplettering/utbyte av trasiga radiatorer i lokaler.
- Byggnation av tvättstuga för Bodalsv. 10 inkl. ny WC i anslutning till tvättstugan.
- Renovering av tvättstuga för Bodalsv. 12.
- Omläggning av dräneringen runt hela fastigheten Bodalsvägen 10 inkl. omläggning av huvudavlopp och kallvattenledning mellan fastigheten och tomtgräns.
- Asfaltering garageplan och nerfart Bodalsv. 12.
- Renovering av ventilationsfläktar (3 st).
- Fettavskiljare installerad för köksavlopp Montessori förskola.
- OVK genomförd för bostadslägenheter. (Visst arbete kvarstår för godkännande).
- OVK genomförd för Montessori Förskola. (Godkänd mars 2004).
- Komplettering av belysning på vindar.
- Utslitna låskolvar till källare & entréer har bytts.
- Brandvarnare med 10 års-batterier har installerats i samtliga bostadslägenheter.
- Öppna takaltaner i båda hus har försetts med enkelt tak för att förhindra vatteninträngning i fastigheten.

Planerade framtida renoverings- och ombyggnadsprojekt

Renovering av huvudavlopp från fastighet Bodalsvägen 12

Renovering av huvudavloppet genom s.k. "re-lining" kommer att genomföras under vecka 29, 2004.

Planerad fönsterrenovering

Fastigheternas fönster har besiktigats av SBC:s ombyggnadsavdelning i febr. 2004 som ett första steg i ett planerat fönsterprojekt. Ytterbågar och karmbottenstycken är genomgående i mycket dåligt skick och SBC har rekommenderat ett hel-fönsterbyte inkluderande yttre beklädnad av karmar och burspråkspaneler, underhållsfria ytterbågar och innerbågar av trä med energiglas. Styrelsens förslag presenteras på årsstämman.

Planerad ombyggnad av lokal gatuplan Bodalsv. 10, 308 kvm till bostadslägenheter

Under hösten 2003 lämnades lokalen till mäklare med uppdrag att hyra ut hela lokalen. Intresset har varit svagt. Styrelsen har därför under mars 2004 beslutat att för stämman lägga fram förslaget att bygga om lokalen till bostadslägenheter. Råytan föreslås "säljas" vilket innebär att köparen har försäljningsrätten till bostadsrätterna till de av köparen färdigställda och inflyttningsklara lägenheterna. Föreningen upplåter lägenheterna med bostadsrätt utan insats med en årsavgift beräknad efter lägenheternas yta. Föreningen räknar med att kunna inrymma 4-5 mindre lägenheter på ytan.

Nya avtal för förvaltning, fastighetservice och revision

Föreningen har tecknat nya avtal under 2003 med följande företag som träder i kraft den 1 jan. 2004:

- Fastighetservice inkluderande allmän fastighetsskötsel, snöröjning, städning och gräsklippning - *Eneroths Fastighetservice AB*
- Serviceavtal ventilation för bostadslägenheter och lokaler - *Hasses Ventilation AB*
- Serviceavtal för fjärrvärmeutrustningen i UC Bodal 12 - *Fastighetsägarna AB*
- Ekonomisk & Administrativ Förvaltning - *SBC AB, Stockholm*
- Revision - *Arvidson Auditing AB*

Föreningen svarar själv för den tekniska förvaltningen i samarbete med SBC AB och Eneroths Fastighetservice AB från den 1 jan. 2004.

Förlikningsavtal har ingåtts med Godwana Fastigheter AB / Wihlborgs Fastigheter

Ett förlikningsavtal har ingåtts den 17 jan. 2004 med Godwana Fastigheter AB / Wihlborgs för slutreglering av parternas mellanhavanden enligt det köpekontrakt som upprättades vid förvärvet av fastigheterna den 1 okt 1999. Förlikningsavtalet innebär att föreningen får en fast ersättning för utbliven utlovad godkänd OVK mot att föreningen inte framställer ytterligare krav mot säljaren med anledning av köpekontraktet.

Övrigt för den allmänna trivseln i våra fastigheter

Vi har haft välbesökta dagsverksdagar under våren och hösten 2003.

En uteplats har färdigställts, placerad mellan husen på gräsplan utanför Bodalsv. 10.

Syrénhäck har planterats runt uteplatsen och trädgårdsmöbler inköpts.

Gångmattor har inköpts till entréerna.

Ljusslingor har inköpts för dekoration av lönnen på Lidingsbergsvägen mellan husen.

Lagerhägg skall planteras under våren 2004 i rabatterna mot gatan vid Bodalsv. 12 som ersättning till de gamla vildvuxna rosenbuskarna.

Hobbylokal har temporärt inrättats i lokal gatuplan Bodal 10 och är tillgänglig för alla medlemmar och hyresgäster fram tills dess att det föreslagna ombyggnadsprojektet för lokalen startas.

EKONOMI

Sänkta kostnader för förvaltning och fastighetservice

Samtliga nytecknade eller modifierade avtal innebär sänkta kostnader för föreningen från den 1 jan 2004. Våra månadskostnader för förvaltning har från den 1 jan 2004 reducerats med cirka 10.000 kr + moms/mån genom beslutet att bedriva den tekniska förvaltningen i egen regi.

Avgifter för hyresrätter

Hyresförhandlingar har genomförts och våra hyresgäster har fått sin hyra uppjusterad med hänsyn till föreningens investeringar under år 2002-2003. Avgiften för hyresrätter (bostadslägenheter) är i dagsläget 790 kr/kvm, år exkl. kabel-TV avgift och gäller från den 1 jan. 2003. Nya hyresförhandlingar kommer att genomföras under 2004.

Årsavgiften för bostadsrätter

Beslutet på extra föreningsstämma den 11 mars att höja årsavgiften för bostadsrätter med 10% ökade föreningens intäkter för år 2003 med 141 600 kr. På helårsbasis ökar intäkterna med 188 800 kr. Årsavgiften för BRF uppgår till 610 kr/kvm och år, exkl. kabel-TV avgift.

Byggnadskreditiv omvandlade till lån

Våra byggnadskreditiv för stamprojektet och dräneringsarbetet Bodal 10 lades om till reguljära lån i juni 2003 till en fördelaktig räntenivå.

Räntebidrag

Räntebidrag har sökts och beviljats för stambytes- och dräneringskostnader samt för de konsultkostnader och extra styrelsearvoden som uppstått. Räntebidraget kommer att uppgå till c:a 90 000 kr/år och betalas ut så länge de räntebidragsbaserade lånen löper.

Ersättning från Wihlborgs för utebliven utlovad godkänd OVK

En fast ersättning på totalt 60 000 kr har utbetalats under febr. 2004 till föreningen för utebliven utlovad godkänd OVK enligt köpekontrakt tecknat den 1 okt.1999.

Föreningens lån

	Belopp	Räntesats %	Villkorsändring
	2003-12-31	2003-12-31	
Föreningssparbanken	5 711 000,00	3,33	Rörligt
Föreningssparbanken	4 982 505,00	6,37	Bundet till 2004-06-24
Föreningssparbanken	5 711 000,00	3,74	Bundet till 2006-06-14
Föreningssparbanken	5 711 000,00	4,25	Bundet till 2008-06-13
Totalt	22 115 505,00		

I samband med att föreningen har haft höga räntekostnader kan föreningen förlustutjämna vid 3% schablon.

Till fond för yttre underhåll har avsatts 113 000 kr.

Fastigheten är taxerad till 30 079 000 kr varav markvärdet utgör 11 190 000 kr.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står:

Balanserad förlust	1 141 333,30
Årets förlust	<u>322 033,24</u>
Ansamlad förlust	1 463 366,54

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust balanseras i ny räkning

Den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets slut framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt tillhörande noter. (Beloppen är angivna i kronor).

Bostadsrättsföreningen Fullriggaren & Skonaren, Org. nr: 769600-1747

<u>Resultaträkning</u>	<u>Not</u>	<u>2003-12-31</u>	<u>2002-12-31</u>
Intäkter			
Hyra bostäder		321 267,00	263 714,00
Brf Avgifter		2 030 337,00	1 888 776,00
Lokaler		339 393,00	368 658,00
Garage		18 000,00	18 000,00
Kabel TV		27 720,00	26 510,00
Övriga rörelseintäkter		<u>60 000,00</u>	<u>0,00</u>
		2 796 717,00	2 565 658,00
Övriga externa kostnader			
Driftskostnader			
Arvoden		0,00	-71 829,00
Styrelsearvoden		-35 000,00	-35 000,00
Arvoden stambyte		-39 900,00	-30 200,00
Revisionsarvoden		-23 952,00	0,00
Kreditavgifter		-51 924,00	-92 369,00
Bankkostnader		-2 206,00	-6 842,93
Arbetsgivaravgifter		-20 837,00	-18 138,00
Uppvärmning		-450 735,64	-424 936,26
El		-38 232,52	-26 250,55
Vatten		-17 078,91	-61 578,61
Renhållning		-131 848,69	-74 862,69
Fastighetsskötsel		-65 347,63	-34 988,80
Fastighetsförvaltning		-221 065,05	-216 836,59
Sotning & OVK		-32 940,49	0,00
Städning		-31 900,03	-25 142,02
Reparation & Underhåll		-160 104,51	-250 315,44
Tvättstugan Bodalsvägen 10		0,00	-266 653,63
Tillval lägenhet		0,00	-53 397,00
Försäkringar		-47 732,00	-21 071,00
Kabel TV		-36 001,94	-33 789,00
HIBAB Övriga kostnader		-177 777,73	0,00
Hiss		-9 552,87	-10 491,96
Övriga kostnader		-30 095,59	-17 213,73
Fastighetsskatt		<u>-172 645,00</u>	<u>-167 545,00</u>
		-1 796 877,60	-1 939 451,21
Avskrivning stambyte	1	-54 065,00	0,00
Avskrivning Byggnader	1	<u>-142 596,00</u>	<u>-142 596,00</u>
Rörelseresultat		803 178,40	483 610,79
Ränteintäkter		14 627,36	19 981,14
Räntekostnader		<u>-1 026 839,00</u>	<u>-817 431,00</u>
Resultat efter finansiella poster		-209 033,24	-313 839,07
Avsatt till fond för yttre underh. 3		-113 000,00	-113 000,00
Föreningskatt		0,00	-19 348,00
ÅRETS RESULTAT		-322 033,24	-446 187,07

Bostadsrättsföreningen Fullriggaren & Skonaren, Org. nr: 769600-1747

Balansräkning	<u>Not</u>	<u>2003-12-31</u>	<u>2002-12-31</u>
Tillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	2	39 332 272,87	37 192 298,73
Värdeminskning byggnader	1	-669 263,00	-472 602,00
Mark		<u>7 009 212,00</u>	<u>7 009 212,00</u>
Summa anläggningstillgångar		45 672 221,87	43 728 908,73
<u>Omsättningstillgångar</u>			
Kortfristiga fordringar			
Avräkning hyror		3 103,00	0,00
Övriga fordringar		4 644,00	7 596,68
Upplupna intäkter/försk bet kostn.		<u>69 205,55</u>	<u>25 404,00</u>
		76 952,55	33 000,68
Kassa & Bank		826 257,37	792 204,81
Summa omsättningstillgångar		903 209,92	825 205,49
Summa Tillgångar		46 575 431,79	44 554 114,22
Eget kapital, Avsättningar & Skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		24 097 852,00	24 097 852,00
Upplåtelseavgifter		<u>833 009,00</u>	<u>833 009,00</u>
		24 930 861,00	24 930 861,00
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 141 333,30	-695 146,23
Årets resultat		<u>-322 033,24</u>	<u>-446 187,07</u>
		-1 463 366,54	-1 141 333,30
Summa Eget kapital		23 467 494,46	23 789 527,70
<u>Avsättningar</u>			
Avsatt till yttre underhåll	3	480 255,25	367 255,25
<u>Långfristiga skulder</u>			
Lån kreditinstitut		22 115 505,00	19 302 748,00
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Leverantörsskulder		0,00	536 983,90
Skatteskuld		-14 139,00	21 895,00
Upplupna kostnader		88 676,35	291 845,37
Upplupna låneräntor		31 685,00	60 134,00
Förskottsbetalda hyror		249 102,00	183 725,00
Övriga interimsskulder		<u>156 852,73</u>	0,00
		512 177,08	1 094 583,27
Summa Eget kapital, Avsättn. och Skulder		46 575 431,79	44 554 114,22
<u>Ställda säkerheter:</u>			
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga
Fastighetsinteckningar		25 017 400,00	25 017 400,00

Redovisningsprinciper och noter

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och med tillämpning av Bokföringsnämndens allmänna råd.

Tillgångar och skulder är värderade till anskaffningsvärdet om ej annat anges i not.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Noter

1. Avskrivning byggnader

Avskrivning sker med 0,5% på anskaffningsvärdet.

Avskrivning på stambytet görs from 2003.

2. Byggnader och mark

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Vid årets början	44 201 510	35 528 525
stambyte	<u>2 139 974</u>	<u>8 672 985</u>
Utgående anskaffningsvärde	46 341 484	44 201 510
Ackumulerade avsk. Enl. plan	-472 603	-330 006
Årets avskrivningar	<u>-196 660</u>	<u>-142 597</u>
Utgående ack. avsk. Enl. plan	-669 263	-472 603
Planenligt restvärde vid årets slut	45 672 221	43 728 909
I planenligt restvärde ingår mark med	7 009 212	7 009 212
Taxeringsvärde byggnad	18 889 000	18 185 000
Taxeringsvärde mark	<u>11 190 000</u>	<u>10 700 000</u>
	30 079 000	28 885 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	25 629 000	24 261 000
Lokaler	4 450 000	4 624 000

3. Avsatt fond till yttre underhåll.

Avsättning sker med 0,3% på fastigheternas anskaffningsvärde

Bostadsrättsföreningen Fullriggaren & Skonaren, Org. nr: 769600-1747

Lidingö den 2004 - -

.....
Ann-Charlotte Änggård

.....
Håkan Örtenblad

.....
Cecilia von Konow

.....
Lars Jarbeck

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 2004 - -

.....
Herbert Arvidson
Godkänd revisor

.....
Bengt Claesson
Internrevisor