

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen NIO LÅNGOR

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2005.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1996-06-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2001-05-09 och nuvarande stadgar registrerades 1999-09-27 hos Bolagsverket.

Fakta om våra fastigheter

Föreningens fastigheter är belägna i Bromma Blackeberg inom Stockholms kommun.

Föreningens fastigheter har registreringsbeteckningar, förvärvsår och gatuadresser enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Adress
Syriern 2	2001	Holbergsgatan 151-209
Afganen 2	2001	Holbergsgatan 184-202, Björnsonsgatan 39-49
Malajen 4	2001	Björnsonsgatan 53-71
Färingen 1	2001	Kiellandsplan 19-41
Eskimåen 3	2001	Björnsonsgatan 131-149
Mongolen 2	2001	Björnsonsgatan 153-163

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade genom Trygg Hansa. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning sker med fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1952-1960 och består, förutom av marken, av nio flerbostadshus i två våningar.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 915 kvadratmeter, varav 7 852 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 63 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 80 lägenheter med bostadsrätt samt fyra lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
		26	12	34	12

Lokaler

Föreningen har fem källarlokalerna utan fönster. En lokal är inredd till styrelserum. Övriga lokaler används i princip som gemensamhetsförråd.

Vid Holbergsgatan 209 finns en fristående förrådsbyggnad (tidigare grovsoprum) där bl.a. glasinsamlingsbehållare finns installerad.

I källarutrymmet till huslängan Holbergsgatan 191-209 finns ett särskilt skyddsrum inrett.

Byggnadernas tekniska status

Föreningens byggnader har till stora delar standard från byggnadåret. De underhållsåtgärder m.m. som föreningen har genomfört och de åtgärder som tidigare fastighetsägare har lämnat uppgift om anges nedan.

Åtgärd	År	Kommentar
Omläggning av tak	1993	hela området utom Färingen 1
Omputsning/ommalning/tilläggsisolering	1997	endast inom Färingen 1
Nya entrédörrar	1997	endast inom Färingen 1
Omläggning av tak	1997	endast inom Färingen 1
Nya källardörrar	1998	hela området
Nya entrétak	2004	endast inom Eskimåen 3, Mongolen 2 samt Malajen 4
Nya entrédörrar	2004	endast inom Eskimåen 3 och Mongolen 2
Ommålning av garageportar	2004	endast inom Färingen 1
Ommålning fönster/fasaddelar	2004	hela området utom Färingen 1
Partiella stambyte och i samband med det byten av vattenledningar	2001-2005	ca 20 lägenheter
Egen fjärrvärmeanslutning	2005	se avsnittet om väsentliga händelser under året

Förvaltning

Kameral förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Teknisk förvaltning

Följande har skötts i egen regi:

- Teknisk förvaltning - styrelsen, som även skött övrig administration

Fastighetsskötsel

Föreningen har jouravtal med SLB Fastighetsservice AB om akuta fel. Avtalet har fr.o.m. 2005 utökats med rondering varje månad i föreningens fastigheter.

Markskötsel

Föreningen har vintern 2005/2006 avtal med R.S Grönvård om maskinplogning-/sandning av föreningens gångvägar. Övrigt vinterunderhåll sker i egen regi.

Kabel-TV/Bredband

Föreningen har kabel-TV och möjlighet till bredbanduppkoppling via UPC.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 80 st.

Av föreningens medlemslägenheter har under året sju överlåtit.

Under året så har en nyupplåtelse skett.

Under året har styrelsen beviljat en andrahandsuthyrning.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning:

- Skriftlig ansökan om andrahandsuthyrning skall göras till styrelsen. Av den skall framgå vem som skall hyra i andra hand, och för hur lång tid hyresperioden avser. Vidare skall skäl för andrahandsuthyrning framgå.
- Styrelsen beslutar om tillstånd för andrahandsuthyrning. Beaktansvärda skäl skall finnas, och styrelsen följer de anvisningar och den praxis som finns hos hyresnämnden.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ann-Christine Adler	Ordförande	
Astrid Eklund	Kassör	
Sören Eriksson	Ledamot	
Leif Härnvall	Ledamot	
Maud Lindeberg	Ledamot	Avgått ur styrelsen 2005-11-15
Henryk Åkesson	Ledamot	
Stefan Ekholm	Suppleant	
Anna Tammelin Östlind	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer: Ann-Christine Adler, Astrid Eklund, Sören Eriksson, Henryk Åkesson och Anna Tammelin Östlind.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda sammanträden.

Styrelsen har under året informerat medlemmar om viktigare händelser, styrelsebeslut och planerade åtgärder inom föreningen. Detta har skett genom det informationsblad som löpande delas ut till alla medlemmar. Styrelsen har även bjudit in samtliga medlemmar till en informell träff för att förevisa och svara på frågor om föreningens nya värmecentral.

Revisorer

Leif Broberg	Ranby-Björklund Revision	Ordinarie Extern
Monica Häger		Ordinarie Intern
Eva Ögren		Suppleant Intern

Valberedning

Valberedning har varit Karolina Kull och Fred Åkesson.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2005-05-11.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Nya stadgar på gång

På stämman 2005 beslutades enhälligt att anta styrelsens förslag om nya stadgar för föreningen. För att stadgeändringarna skall bli gällande måste två på varandra följande stämmor besluta om detta. Styrelsen kommer att till stämman 2006 hänskjuta frågan för beslut om antagande av nya stadgar för föreningen.

Radonmätning påbörjad

På stämman 2005 bifölls en motion om radonmätning. Styrelsen har därefter beslutat att radonhalten skall mätas i samtliga radhus. I slutet av november 2005 har mätidosor delats ut till samtliga. Mätperioden varar i minst 80 dagar.

Värmeprojektet klart

Det omfattande fjärrvärmeprojektet avslutades under året och togs i drift under sommaren 2005. Föreningen har nu egen anslutning till fjärrvärmenätet. Tre nya undercentraler har byggts. Dessa ligger vid gaveln på Holbergsgatan 189 och 202 samt Björnsonsgatan 153. Varje undercentral försörjer tre radhuslängor med värme och vatten. Styrelsen har i detta projekt anlitat IMEK för upprättande av programhandlingar och ÅGAB för hjälp med projektering, upphandling och projektledning. Styrelsen har tecknat avtal om leverans av fjärrvärme med Fortum.

Slutbesiktning har skett. Den totala kostnaden för värmeprojektet har uppgått till ca 3,4 mkr (inkl. vattenserviser).

Som en direkt följd av värmeprojektet har ett nytt cykelrum byggts i en av längorna (Björnsonsgatan 153-163).

Föreningens och Stockholmshems värme och vattensystem är således nu fullständigt åtskilda, vilket ingick som en förutsättning enligt köpekontraktet.

Här lämnas en mer detaljerad beskrivning av hur projektet genomförts. Värmeprojektet påbörjades under 2002, med IMEK som konsult. Olika alternativ utreddes, och ett förslag togs fram och kostnadskalkylerades. Förslaget bedömdes dock som för dyrt, och en kompromisslösning som innebar att delar av systemet låg kvar hos Stockholmshem togs fram. Senare tog dock Stockholmshem avstånd från denna lösning. Våren 2003 varslade Stockholmshem om att de själva var tvungna att förse sina fastigheter med ny anslutning av fjärrvärmenätet, då man inte längre fick köpa värmen från Svenska bostäder, och föreningen råddes avvakta. Samtidigt fick vi veta att fjärrvärme skulle dras fram till fastigheten Japanen och dess nybyggnation i Blackebergsbacken. Detta gav möjlighet att ansluta våra fastigheter från två håll, vilket innebar betydligt mindre rördragning och schaktarbeten. Projektering och upphandling gjordes under 2004 och arbetet satte igång våren 2005. De tre separata undercentralerna som förser föreningen med värme och vatten byggdes. Varje undercentral försörjer tre radhuslängor med värme och vatten. Rördragning gjordes från centralerna till de inkopplingspunkter där rören från Stockholmshems hus tidigare anslutit. Detta möjliggjorde att systemet kunde byggas färdigt först och sedan kopplas in på det befintliga systemet som fungerar precis som tidigare. Två nya kulvertar grävdes för att kunna försörja husen vid Kiellandsplan från centralen på Björnsonsgatan 153. I övrigt kunde det befintliga rörsystemet nyttjas.

Vattenförsörjning

Värmeprojektet har även inburit anskaffning eller flyttning av vattenserviser till de nya undercentralerna. Föreningen har tecknat avtal om vattenleverans med Stockholm Vatten.

Elförsörjning

Föreningen har nio el-abonnemang, en till varje radhuslänga. Föreningen har fast prisavtal med Skellefteå Kraft som förlängts med tre år fr.o.m. den 1 februari 2005. Nätägare är Fortum till vilken föreningen betalar den fasta kostnaden för nätet och som också är ansvarig för service och mätaravläsning.

Parkbelysningen är inte ansluten till föreningens el-serviser. Det är inte känt om eller när eventuell anslutning skall ske.

Fastighetsskötsel

Föreningen har jouravtal med SLB Fastighetservice AB om akuta fel. Avtalet har fr.o.m 2005 utökats med rondering varje månad i föreningens fastigheter.

Markskötsel

Vinterunderhåll

Föreningen hade vintern 2004/2005 avtal med Svensk Markservice om snöröjning. Föreningen har vintern 2005/2006 avtal med R.S Grönvård om maskinplogning-/sandning av föreningens gångvägar. Övrigt vinterunderhåll sker i egen regi.

Övrigt markunderhåll

Svensk Markservice har anlåtats för att utföra sandsopning och annan vårstädning liksom beskärning av buskar på gemensamma ytor. Två ungdomar boende i föreningen har haft anställning under säsongen för att sköta gräsklippningen.

Renhållning

Hämtning av hushållssopor sker genom Stockholms Renhållningsförvaltning. Föreningen har avtal med Sita om hämtning av returpapper och glasavfall.

Föreningen saknar eget grovsoprum. Medlemmarna hänvisas till kommunens återvinningsanläggningar. Närmast oss finns Lövsta-anläggningen i Hässelby.

Stambyten

Föreningen har även under detta år bekostat ett antal partiella stambyten i badrum. Föreningen har liksom tidigare stått för friläggning och utbyte av avlopps- och vattenledningar ut till huvudstamledning. Detta har gjorts då medlemmar valt att renovera sitt badrum och för att man vid eventuellt framtida ingrepp skall slippa att riva nyligen renoverade badrum. I ett par fall har föreningen även bytt huvudstamledning.

Styrelsen kommer senare att ta fram förslag till hur stambytesfrågan skall hanteras och kommer att överlåta till föreningsstämman att fatta beslut i frågan.

Förlikning

Föreningen har under året träffat en förlikning med den tidigare lokalhyresgästen med vilken man hade en tvist.

Bebyggelse i kvarteret Koreanen (f.d. Japanen)

Föreningen har under året haft en skriftväxling med byggherren för bygget i kvarteret Koreanen för att reda ut om byggnationen förorsakat några skador på föreningens fastigheter.

Lönnar

Samtliga lönnar på föreningens mark är rötskadade och kommer på sikt att behöva fällas.

Avgiftshöjning

Styrelsen beslutade i december 2005 att höja avgifterna med tre procent fr.o.m. den 1 januari 2006. Höjningen beror främst på ökade kostnader för partiella stambyten i badrum. Även värmeprojektet blev dyrare än beräknat.

Källare

Tre medlemmar har påtalat fukt på yttervägg i sitt källarförråd. Styrelsen undersöker orsaken till detta innan åtgärder vidtas.

Träff med medlemmar

Styrelsen bjöd in samtliga medlemmar till en träff en söndagseftermiddag i december 2005 för att förevisa föreningens nya värmeanläggning och för att svara på frågor kring denna. Samtidigt bjöds på glögg och pepparkakor. Till träffen kom ca 25 medlemmar.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Ekdörrar

Renovering av de 56 ekytterdörrar som finns i föreningen planeras genomföras under 2006. Samtidigt planeras byte av brevinkasten.

Vindsisolering

Byte av isolering på vindarna till brandsäkrare och mer energibesparande material kommer att utredas under 2006.

Underhållsplan

Styrelsen diskuterar upprättande av en underhållsplan för föreningen.

Boendepärm

Arbetet med att ta fram en boendepärm är i det närmaste avslutat. Boendepärmen kommer att innehålla bl.a. stadgarna, ordningsreglerna, blanketter och planritningar.

Hemsida

Styrelsen undersöker olika möjligheter.

Resultat av radonmätning

Styrelsens ambition är att i samband med stämman 2006 kunna presentera resultatet av radonmätningen som påbörjades i slutet av 2005.

Föreningens ekonomi

Fastigheten är taxerad till 48 921 000 kr.

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna med 3 % fr.o.m. den 1 januari 2006.

Föreningen beskattas efter schablonmässiga regler för statlig inkomstskatt.

Föreningens totala förmögenhetsvärde per den 31 december 2005 uppgick till 29 662 912 kr och fördelas enligt medlemmarnas andel i föreningen. Föreningen har lämnat kontrolluppgift på förmögenhetsvärdet till Skatteverket.

Föreningen har i början av året tagit ytterligare 3 mkr i lån främst för att finansiera investeringen i egen fjärrvärmeanläggning, renovering av ytterdörrar och byte av vindsisolering. De två sistnämnda åtgärderna har ännu inte genomförts.

Sedan en hyresgäst flyttat har föreningen under hösten nyupplåtit en bostadsrätt, vilket ytterligare förstärkt kassabehållningen.

Ett framtida byte av vindsisolering kan eventuellt bidra till en lägre energiförbrukning.

Skatteverket omprövar föreningens ansökan om ROT-avdrag, då Skatteverket använt fel taxeringsvärde som grund för beräkningen. ROT-avdrag avseende år 2004 har redan bokförts i 2004-års räkenskaper, medan vi avvaktar beslut från Skatteverket avseende år 2005 innan ROT-avdraget för detta år bokförs.

Föreningen har relativt sett lågt belånade fastigheter, soliditeten är god och styrelsen bedömer att föreningens ekonomi totalt sett är i balans.

Nyckeltal	2005	2004	2003	2002
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	514	501	453	436
Lån/kvm bostadsrättsyta	3 247	2 841	3 111	3 653
Elkostnad/kvm totalyta	4	6	4	3
Värmekostnad/kvm totalyta	160	176	163	137
Vattenkostnad/kvm totalyta	20	18	28	31
Räntekostnad/kvm totalyta	122	139		

Dispositionsförslag

Förslag till behandling av ansamlad förlust.

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat	- 55 362,26
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande	- 283 762,85
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	<u>-146 763,00</u>
	-485 888,11

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

att i ny räkning överföres	- 485 888,11
----------------------------	--------------

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

Övrig information

Styrelsen för Brf Nio Längor har härmed avgivit förvaltningsberättelse.

Vi vill samtidigt passa på att tacka alla medlemmar för året som varit och hälsar också alla nya medlemmar välkomna till föreningen.

STYRELSEN

RESULTATRÄKNING		2005	2004
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	4 167 664	4 114 985
Övriga rörelseintäkter		<u>600</u>	<u>600</u>
		4 168 264	4 115 585
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-106 424	-38 927
Reparationer		-252 549	-93 234
Periodiskt underhåll		-31 147	-2 471 767
Taxebundna kostnader		-1 576 814	-1 676 303
Övriga driftskostnader		-72 638	-74 286
Fastighetsskatt		-234 793	-224 931
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-191 849	-148 537
Personalkostnader		-134 591	-103 067
Avskrivningar		<u>-532 800</u>	<u>-374 417</u>
		-3 133 605	-5 205 468
RÖRELSERESULTAT		1 034 659	-1 089 883
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		25 671	67 077
Räntekostnader		<u>-968 967</u>	<u>-1 103 943</u>
		-943 296	-1 036 866
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		91 363	-2 126 749
SKATT			
Statlig inkomstskatt		<u>-146 725</u>	<u>-49 268</u>
		-146 725	-49 268
ÅRETS RESULTAT		-55 362	-2 176 017

BALANSRÄKNING		2005-12-31	2004-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	89 709 637	86 260 341
Pågående arbeten	Not 4	0	116 699
Maskiner och inventarier	Not 5	<u>95 416</u>	<u>123 648</u>
		89 805 053	86 500 688
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Insats SBC		<u>3 500</u>	<u>3 500</u>
		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		89 808 553	86 504 188
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		3 485	4 693
Övriga fordringar		281 030	219 792
Förutbetalda kostnader	Not 6	<u>72 616</u>	<u>61 920</u>
		357 131	286 405
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		153 908	71 320
SBC klientmedel i SHB		<u>4 457 541</u>	<u>1 980 995</u>
		4 611 449	2 052 315
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 968 581	2 338 719
SUMMA TILLGÅNGAR		94 777 134	88 842 908
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		62 029 465	61 194 636
Upplåtelseavgifter		6 433 197	4 875 827
Fond för yttre underhåll	Not 8	<u>1 479 017</u>	<u>1 332 254</u>
		69 941 678	67 402 716
Ansamlad förlust			
Balanserad vinst		0	1 892 254
Ansamlad förlust		-430 526	0
Årets resultat		<u>-55 362</u>	<u>-2 176 017</u>
		-485 888	-283 763
SUMMA EGET KAPITAL		69 455 790	67 118 953

		2005-12-31	2004-12-31
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	<u>24 000 000</u>	<u>21 000 000</u>
		24 000 000	21 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		680 887	51 113
Skatteskulder		381 518	216 800
Övriga kortfristiga skulder		44 759	33 012
Upplupna kostnader	Not 10	96 933	106 407
Förutbetalda avgifter och hyror		<u>117 247</u>	<u>316 623</u>
		1 321 344	723 955
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		94 777 134	88 842 908
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar		30 000 000	30 000 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2005	2004
FINANSIERINGSANALYS		
Den löpande verksamheten		
Årets resultat	-55 362	-2 176 017
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	532 800	374 417
Kassaflöde från den löpande verksamheten	477 438	-1 801 600
före förändringar av rörelsekapital		
Förändringar kortfristiga fordringar	-65 881	-219 442
Förändring kortfristiga skulder (exkl. kort del lång skuld)	592 544	154 940
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter	526 663	-64 502
förändring av rörelsekapital		
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 004 101	-1 866 102
Investeringsverksamhet		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	-3 837 165	-1 053 121
Maskiner och inventarier	0	-9 313
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 837 165	-1 062 434
Finansieringsverksamheten		
Långfristiga skulder	Not 9	3 000 000
Insatser och upplåtelseavgifter	2 392 199	1 605 271
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	5 392 199	-394 729
Årets kassaflöde	2 559 135	-3 323 265
Likvida medel vid årets början	2 052 315	5 375 580
Likvida medel vid årets slut	4 611 449	2 052 315
	2 559 135	-3 323 265

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 har använts som föregående år.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Finansieringsanalysen är uppställd enligt kassaflödesmodell.

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.

	2005	2004
Byggnader	0,50%	0,50%
Standardförbättringar	4,00%	
Värmeanläggning	4,00%	
Port/säkerhetsdörr	5,00%	5,00%
Stambyte	4,00%	4,00%
Tak	5,00%	5,00%
Maskiner	10,00%	10,00%
Inventarier	20,00%	20,00%

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

	2005	2004
Not 1		
RÖRELSENS INTÄKTER		
Årsavgifter	3 792 841	3 701 267
Hysesintäkter	374 823	413 718
	4 167 664	4 114 985

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	21 591	0
Fastighetsskötsel enl beställn	590	0
Sotning	950	1 050
Gård	65 028	15 848
Serviceavtal	4 169	7 513
Förbrukningsmateriel	14 096	14 516
	106 424	38 927

	2005	2004
Reparationer		
Hyreslägenheter	9 495	1 392
Lägenheter	20 524	4 827
Soprum	0	3 600
Källare	5 824	4 345
Trapphus	0	3 063
Lås	2 172	1 128
Installationer	32 156	0
VVS	31 013	103 852
Värmeanläggning	6 462	819
Elinstallationer	6 206	8 332
Huskropp utvändigt	2 520	0
Tak	13 600	0
Fasad	14 721	0
Fönster	3 636	0
Markytor	394	0
Gård	0	7 013
Garage/parkering	0	4 579
Garage	0	2 625
Konsult	30 413	0
Vattenskada	73 413	76 051
Skattereduktion	0	-128 392
	252 549	93 234
Periodiskt underhåll		
Byggnad	31 147	32 450
Ventilation	0	82 550
Fönster	0	2 356 767
	31 147	2 471 767
Taxebundna kostnader		
El	30 626	44 748
Värme	1 267 220	1 395 483
Vatten	155 489	139 668
Sophämtning	46 013	39 429
Grovsopor	22 199	18 649
Glasavfall	1 650	2 994
Snöröjning	53 617	35 333
	1 576 814	1 676 303
Övriga driftskostnader		
Försäkring	54 206	55 990
Kabel-TV/Satellit-TV	18 432	18 296
	72 638	74 286
Fastighetsskatt	234 793	224 931

	2005	2004
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Inkasso/betalningsföreläggande	200	-320
Revisionsarvode extern revisor	22 138	18 632
Föreningskostnader	5 045	513
Styrelsemöten	465	4 000
Styrelseomkostnader	8 430	1 619
Stämma	8 801	6 422
Förvaltningsarvode	81 524	78 891
Arvode SBC övrigt	14 815	14 250
Juridik	18 738	9 157
Administration	18 596	8 036
Korttidsinventarier	1 500	0
Konsultarvode	2 625	0
Tidningar facklitteratur	1 752	1 167
Föreningsavgifter ej SBC	1 101	0
Avgift till organisationer	5 970	5 970
Bidrag och gåvor	150	200
	<u>191 849</u>	<u>148 537</u>
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har haft två deltidsanställda män. Förra året hade man två deltidsanställda män.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	80 800	60 950
Löner och arvoden	25 050	16 899
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	0	1 211
Sociala kostnader	28 741	24 008
	<u>134 591</u>	<u>103 067</u>
Avskrivningar		
Byggnad	304 513	304 513
Förbättringar	200 055	41 672
Maskiner	9 002	9 002
Inventarier	19 230	19 230
	<u>532 800</u>	<u>374 417</u>
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	3 133 605	5 205 468
Not 3		
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	87 215 552	86 264 195
Nyanskaffningar	3 953 864	951 357
Utgående anskaffningsvärde	<u>91 169 416</u>	<u>87 215 552</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-955 211	-609 026
Årets avskrivningar enligt plan	-504 568	-346 185
Utgående avskrivning enligt plan	<u>-1 459 779</u>	<u>-955 211</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	89 709 637	86 260 341
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	25 361 673	25 361 673

	2005	2004
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	27 485 000	27 485 000
Taxeringsvärde mark	21 436 000	21 436 000
	<u>48 921 000</u>	<u>48 921 000</u>
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	48 911 000	48 911 000
Lokaler	10 000	10 000
	<u>48 921 000</u>	<u>48 921 000</u>
Not 4		
PÅGÅENDE ARBETEN		
Pågående om- och tillbyggnad -nyanläggning fjärrvärme 2004	0	116 699
	<u>0</u>	<u>116 699</u>
Not 5		
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	176 848	129 575
Utgående anskaffningsvärde	<u>186 161</u>	<u>186 161</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-62 513	-34 281
Årets avskrivningar enligt plan	-28 232	-28 232
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-90 745</u>	<u>-62 513</u>
Redovisat restvärde vid årets slut	95 416	123 648
Not 6		
FÖRUTBETALDA KOSTNADER	2005-12-31	2004-12-31
Fastighetsförsäkring	49 689	49 688
Fastighetsskötsel	1 808	1 750
Fastighetsskötsel - jouravtal		2 341
Kabel-TV	4 634	4 608
Vattenkostnad	16 486	3 532
	<u>72 616</u>	<u>61 919</u>

**Not 7
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	62 029 465	834 829		61 194 636
Upplåtelseavgifter	6 433 197	1 557 370		4 875 827
Fond för yttre underhåll Not 8	1 479 017	146 763	0	1 332 254
Summa bundet eget kapital	69 941 678	2 538 962	0	67 402 716
Ansamlad förlust				
Balanserad vinst	0	-1 892 254		1 892 254
Ansamlad förlust	-430 526	1 745 491	-2 176 017	0
Årets resultat	-55 362	-55 362	2 176 017	-2 176 017
Summa ansamlad förlust	-485 888	-202 125	0	-283 763
Summa eget kapital	69 455 790	2 336 837	0	67 118 953

2005

2004

Not 8

Fond för yttre underhåll

Vid årets början	1 332 254	3 657 258
Reservering enligt stadgar	146 763	146 763
lanspråktagande enligt stämmobeslut		-2 471 767
Vid årets slut	1 479 017	1 332 254

Not 9

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2005-12-31	Belopp 2005-12-31	Belopp 2004-12-31	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek	1,91%	3 000 000	3 000 000	rörligt
Stadshypotek	5,95%	5 000 000	5 000 000	2006-12-01
Stadshypotek	6,11%	6 000 000	6 000 000	2009-12-01
Stadshypotek	1,91%	2 000 000	2 000 000	rörligt
Stadshypotek	1,91%	2 000 000	3 000 000	rörligt
Stadshypotek	3,60%	3 000 000	2 000 000	2007-09-01
Stadshypotek	1,91%	3 000 000		rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		24 000 000	21 000 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		24 000 000	21 000 000	

Not 10

UPPLUPNA KOSTNADER

	2005-12-31	2004-12-31
Revisionsarvode	19 350	16 000
Räntekostnader	77 583	87 444
Vattenkostnad		2 963
	<hr/>	<hr/>
	96 933	106 407

BROMMA den / 2006

Ann-Christine Adler

Astrid Eklund

Sören Eriksson

Leif Härnvall

Henryk Åkesson

Vår revisionsberättelse har avgivits den / 2006

Leif Broberg
Extern revisor

Monica Häger
Intern revisor