

Årsredovisning 2005 för Brf Alphyddans Ros.

Styrelsen för Brf Alphyddans Ros får härmed avge årsredovisningen för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2005-01-01—2005-12-31.

Förvaltningsberättelse

Fastighet: Nacka Sicklaön 84:6

Styrelse och revisorer

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Marianne Holm	Ordförande
Katrin Ekström	Sekreterare
Morgan Algarp	Kassör
Per-Gunnar Nyström	Ledamot
Rickard Jacobsson	Ledamot
Lars Nilsgården	Suppleant
Ingegerd Werner	Suppleant

Revisor har varit Håkan Larsson KPMG. Internrevisor har varit Fredrik Mellander.

Revisorssuppleant har varit Margareta Lennartsson, KPMG.

I tur att avgå vid 2006 års föreningsstämma är: Per-Gunnar Nyström, Ingegerd Werner, Lars Nilsgården, Rickard Jacobsson (avgick 2005-12-31 p.g.a. avflyttning)

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 april 2005.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Av föreningens 108 medlemslägenheter har under året 14 överlåtit.

Föreningen upplåter med hyresrätt 18 bostäder samt 127 garage, 11 p-platser, 5 lokaler.

Under 2005 har en hyreslägenhet upplåtits som bostadsrätt.

Löner och arvoden

Föreningen har inte under året haft någon anställd personal.

Under året har ersättning utgått med 118.200 kr till styrelsen.

Förvaltningen

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådum Mäkleri & Förvaltning AB.

Fastigheten

Byte av fastighetsskötare från Stockholms Rörservice AB till AB BK Fastighetservice gjordes per 2005-04-01.

Redovisning av utförda underhållsarbeten utförda 2005:

Byte av tryckstegringspump till förbrukningsvatten och sanering av gamla vattenpumpar.
Uppfräschning av utemiljön och inköp av nya utemöbler.

Hemsidan har tagits i bruk.

Ett antal hissdrörsdiktatorer har bytts ut liksom styrskenor till hissarna.

Fyra hyreslägenheter har underhållsrenoverats.

Arbetet med garagerenovering enligt föreningens ekonomiska plan har påbörjats. Företaget Carl Bro AB har anlitas som konsult för projektledning och framtagande av offertunderlag för renoveringen. Ett antal förberedande möten har ägt rum under hösten 2005.

Planerade åtgärder 2006:

Arbetet med garagerenoveringen fortsätter. Offertinhämtning under våren 2006 och planerad renoveringsstart hösten 2006.

Soprummen saneras och målas för att underlätta renhållning och sophantering.

Tvättstugorna målas om.

Arbetet med förbättring av utemiljön fortsätter.

Tidigare förrådsutrymme på bottenplan i 67:an renoveras och utrustas till hobbyrum under våren 2006.

Kalibreringsutrustning för överlastskydd på de stora hissarna installeras p.g.a. nya myndighetskrav. Sju hyreslägenheter underhållsrenoveras.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 65.370.000 kr varav 22.153.000 kr avser mark. Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande bostäder 62.000.000 kr samt lokaler 3.370.000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar AB.

Ingen höjning av årsavgifterna föreslås.

Hyrorna för hyreslägenheterna höjdes från 2005-04-01 med 2,5%.

Föreningen har ett specialinlåningskonto i Föreningssparbanken. Kontot fungerar som ett transaktionskonto och ger som ett sådant förmånlig "dag-för-dag-ränta". På bokslutsdagen var räntan 0,77 %.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel: (kronor)

Balanserad vinst	797 943
Årets resultat	1 079 973
	<hr/>
	1 877 916

Styrelsen föreslår att årets vinst disponeras så att

till föreningens fond för yttre underhåll, i enlighet med stadgar

reserveras

i ny räkning överföres

196 110
1 681 806
<hr/>
1 877 916

Resultaträkning	Not	2 005	2 004
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Årsavgifter, hyror mm	1	6 418 315	6 307 178
		<u>6 418 315</u>	<u>6 307 178</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Fastighetsskötsel / Städning	2	-276 652	-353 331
Reparationer		-950 873	-5 615 369
Taxebundna kostnader		-1 618 800	-1 417 897
Övriga driftskostnader		-189 110	-187 928
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-548 316	-595 852
Löner, andra ersättningar/personalkostnader		-153 180	-281 558
		<u>-3 736 931</u>	<u>-8 451 935</u>
Rörelseresultat före avskrivningar		2 681 384	-2 144 757
<i>Avskrivningar av anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	3 o 5	-217 732	-199 587
		<u>-217 732</u>	<u>-199 587</u>
Rörelseresultat		2 463 652	-2 344 344
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter		17 570	14 284
Räntekostnader		-1 375 005	-1 771 981
Övriga finansiella kostnader		-3 266	-2 688
		<u>-1 360 701</u>	<u>-1 760 385</u>
Resultat efter finansiella poster		1 102 951	-4 104 729
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Avsättning till föreningens reparationsfond	4	-	-
Upplösning yttre fond		-	5 077 117
		<u>0</u>	<u>5 077 117</u>
Resultat före skatt		1 102 951	972 388
Statlig skatt		-22 979	-
Årets resultat		1 079 972	972 388

Balansräkning	Not	2005	2004
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	5	89 873 134	90 090 866
Mark		<u>32 207 320</u>	<u>32 207 320</u>
		122 080 454	122 298 186
Summa anläggningstillgångar		122 080 454	122 298 186
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordran hyror/avgifter		21 939	41 798
Skattefordran		194 631	147 627
Övriga fordringar		-	57 981
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	<u>82 943</u>	<u>84 764</u>
		299 513	332 170
<i>Kassa, bank</i>			
Kassa och bank		<u>2 526 843</u>	<u>2 070 757</u>
		2 526 843	2 070 757
Summa omsättningstillgångar		2 826 356	2 402 927
Summa tillgångar		124 906 810	124 701 113

Balansräkning	Not	2005	2004
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		74 365 733	73 794 689
Upplåtelseavgifter		3 878 339	3 474 106
Fond yttre underhåll		1 770 737	1 378 517
		<u>80 014 809</u>	<u>78 647 312</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		797 943	217 775
Årets resultat		1 079 972	972 388
		<u>1 877 915</u>	<u>1 190 163</u>
Summa eget kapital		81 892 724	79 837 475
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	41 700 000	43 700 000
		<u>41 700 000</u>	<u>43 700 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		451 648	505 342
Anställdas skatter		750	-
Momsskuld		112 329	81 748
Upplupna sociala avgifter		686	-
Upplupna räntekostnader		222 212	63 666
Förutbetalda avgifter och hyror		338 967	347 516
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	187 494	165 366
		<u>1 314 086</u>	<u>1 163 638</u>
Summa eget kapital och skulder		124 906 810	124 701 113
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar		53 000 000	53 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

Värderingsprinciper

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

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

Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningskostnader och beräknad ekonomisk livslängd. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång. Följande avskrivningstider uttryckt i % tillämpas.

	2 005	2 004
Byggnad	0,20%	0,20%

Not 1 Årsavgifter, hyror mm

Årsavgifter	4 232 337	4 167 885
Hyor bostäder	1 235 838	1 218 778
Hyor lokaler	10 800	10 800
Hyor garage	730 125	730 530
Hyor p-platser	31 020	31 020
Pantsättningsavgift / överlåtelseavgift	12 798	6 863
Kabel-TV	68 544	68 544
Administrativa intäkter	-	1 504
Förseningsavgift	1 200	3 450
Diverse intäkter	95 653	67 804
	<hr/> 6 418 315	<hr/> 6 307 178

Not 2

Rörelsens kostnader

Fastighetsskötsel och städning

Fordon drivmedel	-928	-4 480
Snöröjning	-62 038	-45 573
Hiss	-24 900	-24 610
Serviceavtal	-22 525	-31 769
Fastighetsskötsel entreprenad	-37 742	-118 593
Städning entreprenad	-76 599	-72 453
Städning extra	-369	-
Gård	-40 220	-44 828
Förbrukningsmaterial	-11 331	-11 025
	<hr/> -276 652	<hr/> -353 331

Reparationer	2 005	2 004
Hyreslägenhet	-174 383	-19 445
Garage	-91 652	-49 154
Lokal	-	-47 375
Fasad	-	-2 574
Trapphus	-13 070	-12 053
Vind - källare	-1 275	-1 760
Gården	-203 971	-125 406
Garage/P-plats	-26 646	-1 390
VVS	-241 753	-26 392
Värmeanläggning	-6 347	-128 737
Tvättstuga	-22 325	-24 805
Elinstallationer	-	-3 050
Hiss	-76 886	-41 472
Vattenskada	-20 372	-77 325
Ventilation	-4 732	-3 860
Fönster	-369	-
Portar	-	-1 328
Konsult	-29 144	-9 506
Soprum / Sophus	-	-763
Internet	-	-1 730
Lås	-17 999	-6 346
Badrumsrenovering	-	-5 077 117
Fastighetsunderhåll	-19 949	-10 781
Skattered underhåll	-	57 000
	<hr/>	<hr/>
	-950 873	-5 615 369
Taxebundna kostnader		
Vattenkostnader	-281 334	-268 341
Värmekostnader	-947 074	-835 136
El- och gaskostnader	-211 809	-190 521
Sophämtning	-91 929	-79 199
Grovsopor	-86 654	-44 700
	<hr/>	<hr/>
	-1 618 800	-1 417 897
Övriga driftskostnader		
Försäkringskostnader	-87 202	-94 340
Kabel-TV	-101 908	-93 588
	<hr/>	<hr/>
	-189 110	-187 928

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	2005	2004
Bilersättning skattefri	-	-160
Styrelseomkostnader	-8 429	-475
Revisionsarvode	-20 750	-20 250
Förvaltningsarvode	-88 760	-88 096
Konsultarvode	-	-73 736
Administration	-32 008	-22 593
Hysesförluster	-1 088	-
Trivselkostnader	-1 113	-22 469
Telefon	-6 694	-9 236
Bredband	-4 169	-5 375
Avgift till organisation	-6 318	-4 171
Föreningsavgifter	-	-2 310
Möteskostnader	-705	-105
Korttidsinventarier	-37 915	-7 947
Övriga driftkostnader	-	-1 896
Fastighetskatt	-340 367	-337 033
	<u>-548 316</u>	<u>-595 852</u>

**Löner, andra ersättningar
och personalkostnader**

Arbetsgivaravgifter	-32 652	-60 230
Löneskatt	-2 328	-3 128
Styrelsearvode	-118 200	-218 200
	<u>-153 180</u>	<u>-281 558</u>

Föreningen har under året inte haft någon anställd

Not 3 Avskrivning byggnad

Byggnad	217 732	199 587
	<u>217 732</u>	<u>199 587</u>

Not 4

Avsättningar

Reparationsfond Yttre, 0,3% av taxvärdet

Vid årets början	-	-6 455 634
Årets avsättning	-	-
Upplösning av yttrefond	-	5 077 117
Överfört till bundet eget kapital / Vid årets slut	<u>0</u>	<u>-1 378 517</u>

Not 5 Byggnad	2005	2004
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	90 721 380	90 721 380
Utgående anskaffningsvärde	90 721 380	90 721 380
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-630 514	-430 927
Årets avskrivning enligt plan	-217 732	-199 587
Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan	-848 246	-630 514
Planenligt restvärde	89 873 134	90 090 866
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	43 217 000	43 217 000
Taxeringsvärde mark	22 153 000	22 153 000
Totalt taxeringsvärde	65 370 000	65 370 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	62 000 000	62 000 000
Lokaler	3 370 000	3 370 000

Not 6

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalt stölskydd	-	266
Förutbetald försäkring	45 723	52 344
Förutbetald bredband	340	340
Förutbetald kabel-TV	27 684	25 477
Förutbetald el	9 196	4 423
Förutbetald inkasso-service	-	1 914
	82 943	84 764

Not 7

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupet styrelsearvode	118 200	117 900
Upplupna arbetsgivaravgifter	31 966	32 356
Upplupen löneskatt	2 328	2 110
Upplupet revisorsarvode	13 000	13 000
Upplupen kostnad vatten	22 000	-
	187 494	165 366

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Vilkors			
		ändringsdag			
Spintab	3,24%	2006-02-21	11 000 000	11 000 000	11 000 000
Spintab	3,13%	2010-03-10	10 000 000	15 000 000	15 000 000
Spintab	2,08%	Rörligt	12 300 000	12 300 000	12 300 000
Spintab	2,05%	Rörligt	1 400 000	1 400 000	1 400 000
Spintab	2,05%	Rörligt	3 000 000		-
Spintab	2,09%	Rörligt	4 000 000	4 000 000	4 000 000
			<u>41 700 000</u>	<u>43 700 000</u>	<u>43 700 000</u>

Not 9 Eget kapital

	Inbetalda- insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre rep- fond	Balanserad vinst/förlust	Årets vinst/förlust
Enl balansräkningen 2004	73 794 689	3 474 106	1 378 517	217 774	972 388
Förändring under året	571 044	404 233	392 220		
Resultatdisposition				580 168	-972 388
Årets resultat					1 079 973
Enl balansräkningen 2005	<u>74 365 733</u>	<u>3 878 339</u>	<u>1 770 737</u>	<u>797 942</u>	<u>1 079 973</u>

Nacka den / 2006.

Marianne Holm
Ordförande

Katrin Ekström
Sekreterare

Morgan Algarp
Kassör

Per-Gunnar Nyström
Ledamot

Ingegerd Werner
Suppleant

Min revisionsberättelse har avgivits den / 2006.

Håkan Larsson

Fredrik Mellander