

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen ÅLKISTAN I SOLNA

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2004.

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 2000-06-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2001-05-02 och nuvarande stadgar registrerades 2001-07-19 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Laveringen 1	2001	Solna
Laveringen 2	2001	Solna

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

Uppvärmning i fastigheten är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna byggdes 1959 och består av 4 flerbostadshus 1 9 våningar.

Lägenheter och lokaler

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
22	45	69	41

En lokal med hyresrätt finns i föreningen. Där bedrivs:

Verksamhet	Yta
Mek	18

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetslokal	ev. kommentar
Gemensamhetslokal Källsorteringshus, styrelserum	Denna hyrs ut till medlemmar

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2003 och sträcker sig fram till 2005.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras.

Åtgärd	Kommentar
Omputsning avfasad	Av Solnabost på 1990-talet
Rörstamsbyte	1994/1995 liggande
Nya balkonger	Av Solnabost 1995

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts i egen regi:

- Teknisk förvaltning - T&T Förvaltnings AB

Övriga avtal:

- Städ: Nili Städconsult
- Snöröjning: B, Gustafsson AB
- El: Storuman Energi El AB
- Sophämtning: Ragnsells /Sita
- Grovsoppor: Sita
- Hissar: Kone
- Tvättstuga: Söderkyl AB
- Norrenergi: Fjärrvärme

Föreningen har bredbandsuppkoppling via Bredbandsbolaget.

Medlemmar

Av föreningens 151 medlemslägenheter har under året 1 överlåtits. Föreningen upplåter dessutom 26 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt.

Under året har styrelsen beviljat 3 andrahandsuthyrningar.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är:

- Studier och arbete på annan ort är godkända skäl.
- Under en begränsad tid (1 år) vid förändrad familjesituation.
- I vissa fall kan en förlängning accepteras

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Hans-Göran Eriksson	Ordförande	
Håkan Nyström	Ledamot	vice ordförande
Britt Janet Fredriksson	Sekreterare	
Thorbjörn Öhrbom	Kassör	lämnade september
Anders Per Henrik Björk	Ledamot	
John Mattias Eriksson	Ledamot	
Karin Flensburg	Ledamot	
Per Olov Hellström	Ledamot	
Harald Börje Peter Tjernberg	Ledamot	
Yemane Abraha	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

- Håkan Nyström, Britt Janet Fredriksson, John Mattias Eriksson, Yemane Abraha och Per Olov Hellström.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Håkan Larsson, ordinarie extern	KPMG
Margareta Lennartsson, suppleant extern	KPMG

Valberedning

Valberedning har varit Bert Anderbring, Suzanne Gustafzon, Rune Löfstrand och Agneta Persson.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2004-05-27.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

- Det har varit många försäljningar under året, och de priser som man har fått ut har generellt sett varit höga. Snittpriset ligger på ca 22.000:- per kvm
- En lägenhet har sålts av föreningen.
- Vi har sett över fjärrvärmeregleringen, med sikte på att reducera våra värmekostnader. Det arbetet kommer att fortlöpa under 2005
- En ny stortvättmaskin har installerats och vi har sett över underhållet i tvättstugan.
- Rabatterna på parkeringen har fått nya buskar och lekplatsen skall ses över 2005.
- Löpande tekniskt underhåll enligt en planerna

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

- Det finns just nu inga stora planerade underhållsarbeten.

Föreningens ekonomi

Nyckeltal	<u>2004</u>	<u>2003</u>	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	404	391	182	184
Lån/kvm bostadsrättsyta	2838	3220	3790	3834
Elkostnad/hushåll	1392	1169	1413	3834
Värmekostnad/hushåll	7175	6995	6426	2702
Vattenkostnad/hushåll	1352	1208	1188	715

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna med ca 7 % per 2005-01-01.

Föreningens totala förmögenhetsvärde per 2004-12-31 uppgick till 76 611 566 kr och fördelas enligt medlemmarnas andel i bostadsrättsföreningen. Föreningen har lämnat kontrolluppgifter på förmögenhetsvärdet till Skatteverket.

Vi har nu verkat ett par år som förening och vår ekonomi har satt sig, dvs. vi har en bra uppfattning om vad saker och ting kostar för att driva föreningen.

Oförutsedda reparationer är svåra att förutse, men det är viktigt att man har en buffert. Styrelsens målsättning har varit under året att kostnadsstyra föreningen så att vi skall minska underskottet. Detta har vi gjort med en hård ekonomisk styrning.

Energikostnaderna är de största utgiftsposterna vi har, ca 1,5 miljoner, sedan kommer skatterna med högre avgifter för varje år. Vi betalar två skatter, statlig och fastighetsskatt. Den senare har ökat med ca 250.000 under 2004.

Vi har i stadgarna att vi skall avsätta pengar till en yttre fond, det betyder att vi sparar till kommande större reparationer. Det är vår buffert. Nuvarande avgifter klarar inte att täcka denna fond.

Vi har en kassa som räcker till att betala löpande utgifter och vi behöver inte låna något för driften, men utgifter och inkomster måste gå ihop.

Vi jobbar vidare med underskottet och har under året gjort drastiska ändringar i rutiner och avtal. Vi har gott hopp om att gå i mål med svarta siffror snart.

Dispositionsförslag

Förslag till behandling av ansamlad förlust.

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat	- 486 630,23
ansamlad förlust	- 2 876 700,18
reservering till föreningens reparationsfond enl stadgarna	- 317 934,00
	- 3 681 264,41

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

att i ny räkning överföres -3 681 264,41

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

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

	2004	2003
RÖRELSENS INTÄKTER		
Årsavgifter och hyror	6 190 788	6 185 699
Övriga rörelseintäkter	<u>30 879</u>	<u>64 824</u>
	6 221 667	6 250 523
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader	-645 421	-597 014
Reparationer	-334 229	-593 839
Taxebundna kostnader	-2 018 630	-2 131 919
Övriga driftskostnader	-117 478	-79 217
Fastighetsskatt	-491 506	-473 630
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	-473 371	-966 209
Personalkostnader	-218 286	-76 917
Avskrivningar	<u>-503 888</u>	<u>-921 599</u>
	-4 802 808	-5 840 343
RÖRELSERESULTAT	1 418 859	410 180
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER		
Ränteintäkter	18 509	36072
Rantekostnader	-1 446 947	-1 854 465
Räntebidrag	<u>16 124</u>	<u>14024</u>
	-1 412 314	-1 804 369
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	6 545	-1 394 189
BOKSLUTSDISPOSITIONER		
Föreningens reparationsfond		-269 847
		-269 847
SKATT		
Statlig inkomstskatt	<u>-493 175</u>	<u>-289 234</u>
	-493 175	-289234
ÅRETS RESULTAT	-486 630	-1 953 270

BALANSRÄKNING	2004-12-31	2003-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	121 540 859	121 999 105
Maskiner och inventaner	<u>304 063</u>	<u>265 180</u>
	121 844 922	122 264 285
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC	<u>5000</u>	<u>5 000</u>
	5000	5000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	121 849 922	122 269 285
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	1 520	2 458
Övriga fordringar	479 394	17 965
Förutbetalda kostnader	210 912	91 244
Upplupna räntebidrag	<u>2 100</u>	
	693 926	111 667
KASSA OCH BANK		
Kassa, postgiro och bank	10 000	9 200
SBC klientmedel i SHB	<u>2 096 855</u>	<u>1 655 388</u>
	2 106 855	1 664 588
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 800 781	1 776 255
SUMMA TILLGÅNGAR	124 650 703	124 045 540
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Inbetalda insatser	92 412 705	91 339 486
Inträdesavgifter	650 821	650 821
Upplåtelseavgifter	4 497 085	2 856 929
Föreningens reparationsfordr	<u>980 068</u>	
	98 540 679	94 847 236
Ansamlad förlust		
Ansamlad förlust	-3 194 634	-923 430
Årets resultat	<u>-486 630</u>	<u>-1 953 270</u>
	-3 681 264	-2 876 700
SUMMA EGET KAPITAL	94 859 415	91 970 536

AVSÄTTNINGAR	2004-12-31	2003-12-31
Föreningens reparationsfond		<u>662 134</u> 662 134
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Skulder till kreditinstitut	<u>27 954 201</u>	<u>29 954 201</u>
	27 954 201	29 954 201
KORTFRISTIGA SKULDER		
Leverantörsskulder	320 338	483 333
Skatteskulder	796 552	490 391
Övriga kortfristiga skulder	80 700	21 989
Upplupna kostnader	179 418	195 410
Förutbetalda avgifter och hyror	<u>460 079</u>	<u>267 546</u>
	1 837 087	1 458 669
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER	124 650 703	124 045 540
Ställda säkerheter		
Uttagna fastighetsinteckningar	48 000 000	48 000 000
Ansvarsförbindelser	inga	inga

FINANSIERINGSANALYS	2004	2003
Den löpande verksamheten		
Årets resultat	-486 630	-1 953 270
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	503 888	921 599
Avsättningar föreningens reparationsfond		<u>269 847</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	17 258	-761 824
Förändringar kortfristiga fordringar	-582 259	25 053
Förändring kortfristiga skulder (exkl. kort del lång skuld)	378 418	240 363
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital	-203 841	265 416
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-186 583	-496 408
Investeringsverksamhet		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnad och mark		-262 265
Maskiner och inventarier	<u>-84 525</u>	<u>-248 262</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-84 525	-510 527
Finansieringsverksamheten		
Långfristiga skulder	-2 000 000	-4 028 023
Insatser och upplåtelseavgifter	<u>2 713 375</u>	<u>5 139 935</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	713 375	1 111 912
Årets kassaflöde	442 267	104 977
Likvida medel vid årets början	1 664 588	1 559 611
Likvida medel vid årets slut	<u>2 106 855</u>	<u>1 664 588</u>
	442 267	104 977

Solna den 19/4 2005

Hans Göran Eriksson

Henrik Björk

Mattias Eriksson

Karin Flensburg

Janet Fredriksson

Per Olov Hellström

Peter Tjärnberg



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ålkistan i Solna

Org nr 769605-8697

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Ålkistan i Solna för år 2004. 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 revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad 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 bostadsrättslagen, 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 därmed 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.

Stockholm den 19 april 2005

Håkan Larsson
Godkänd revisor SRS