

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen ÄLKISTAN I SOLNA

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

#### Fakta om våra fastigheter

Föreningens fastigheter 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.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1959 och består av 4 flerbostadshus i 9 våningar.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 12 340 kvadratmeter, varav 12 234 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 106 kvadratmeter utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 152 lägenheter med bostadsrätt samt 25 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter

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

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Mek	8	t.v.
Konst	10	t.v.

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar.

Lokal	Kommentar
Gemensamhetslokal Källsorteringshus, Styrelserum	Denna hyrs ut till medlemmar

### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2005 och sträcker sig fram till 2008.  
Underhållsplanen uppdateras 2006-03-01.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras.

Åtgärd	År	Kommentar
Omputsning av fasad	1994/1995	Av Solnabostäder på 1990-talet
Rörstambyte		Liggande
Nya balkonger		Av Solnabostäder 1995

### Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts i egen regi:

- Teknisk förvaltning - Håjo Maskin

Övriga avtal:

- Städ Nili Städkonsult
- Snöröjning AB Markservice
- El Storuman Energi El AB
- Sopphämtning Ragnsells /Sita
- Grovsopor Sita
- Hissar Kone
- Tvättstuga Söderkyl AB
- Norrenergi Fjärrvärme

Föreningen har bredbandsuppkoppling via Bredbandsbolaget.

**Medlemmar**

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 152 st.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 25 överlåtits.

Upplåten lägenhet under året är 1 stycken.

Under året har styrelsen beviljat 2 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	Lämnade september
Karin Yvonne Berg	Sekreterare	
Henrik Björk	Kassör	
Karin Flensburg	Ledamot	Lämnade 2006-01-01
Krister Hansén	Ledamot	Vice ordförande
Per Olov Hellström	Ledamot	
Lars-Erik Lindstrand	Ledamot	
Peter Tjernberg	Ledamot	
Birgitta Strömblad	Suppleant	
Susanne Åman	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

**Revisorer**

Håkan Larsson	KPMG	Ordinarie Extern
Margareta Lennartsson	KPMG	Suppleant Extern

**Valberedning**

Valberedning har varit Bert Anderbring, Suzanne Gustafzon, Rune Löfstrand och Mattias Eriksson.

**Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2005-05-31.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Vi har kemiskt rengjort våra till åren komna värmeväxlare för att öka verkningsgraden som kommer att ge bättre värmeekonomi på sikt.

Ett stort arbete har påbörjats med att se över vårt ventilationssystem i alla hus.

I trädgården har vi ansat buskar och tagit bort gamla träd. Arbetet kommer att fortsätta under hela nästa år.

Förbättringar i tvättstugan har genomförts.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Vi följer vår lagda underhållsplan.

### Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna under året med 7%.

Föreningen beskattas efter schablonmässiga regler för statlig inkomstskatt.

Föreningens totala förmögenhetsvärde per 2005-12-31 uppgick till 79 295 556 kr och fördelas enligt medlemmarnas andel i bostadsrättsföreningen. Föreningen har lämnat kontrolluppgifter på förmögenhetsvärdet till Skatteverket.

Vi har amorterat ca 2 miljoner på våra lån, och vi har en bra kassa för våra löpande utgifter. Styrelsen har med stark ekonomisk styrning och fått ner vårt underskott och vi har full kontroll på det löpande utgifterna.

Vår skatt hör ökat rejält pga att vår tomtmark har upptaxerats.

Nyckeltal	2005	2004	2003	2002
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	440	414	403	390
Lån/kvm bostadsrättsyta	2 548	2 642	2 831	3 212
Elkostnad/kvm totalyta	21	20	17	20
Värmekostnad/kvm totalyta	107	103	100	92
Vattenkostnad/kvm totalyta	18	19	17	17

### Dispositionsförslag

Förslag till behandling av ansamlad förlust.

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat	- 24 027,85
ansamlad förlust	- 3 681 264,41
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	<u>- 317 934,00</u>
totalt	- 4 023 226,26
Styrelsen föreslår att medlen disponeras så	
att i ny räkning överföres	- 4 023 226,26

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

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2005</b>	<b>2004</b>
<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	6 413 166	6 190 788
Övriga rörelseintäkter		<u>177 031</u>	<u>30 879</u>
		<b>6 590 197</b>	<b>6 221 667</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>	Not 2		
Fastighetskostnader		-709 608	-645 421
Reparationer		-236 728	-334 229
Taxebundna kostnader		-2 071 509	-2 018 630
Övriga driftskostnader		-280 228	-117 478
Fastighetsskatt		-510 068	-491 506
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-395 177	-473 371
Personalkostnader		-246 072	-218 286
Avskrivningar		<u>-503 888</u>	<u>-503 888</u>
		<b>-4 953 278</b>	<b>-4 802 808</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 636 919</b>	<b>1 418 859</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		11 684	18 509
Räntekostnader		-1 090 908	-1 446 947
Räntebidrag		<u>13 234</u>	<u>16 124</u>
		<b>-1 065 990</b>	<b>-1 412 314</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>570 929</b>	<b>6 545</b>
<b>SKATT</b>			
Statlig inkomstskatt		-592 684	-493 175
Skatt justering 2004		<u>-2 273</u>	<u>0</u>
		<b>-594 957</b>	<b>-493 175</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-24 028</b>	<b>-486 630</b>

BALANSRÄKNING		2005-12-31	2004-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Byggnader och mark	Not 3	121 082 613	121 540 859
Maskiner och inventarier	Not 4	<u>332 627</u>	<u>304 063</u>
		<b>121 415 240</b>	<b>121 844 922</b>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Insats SBC		<u>5 000</u>	<u>5 000</u>
		<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>121 420 240</b>	<b>121 849 922</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	1 520
Övriga fordringar		273 848	479 394
Förutbetalda kostnader	Not 5	152 565	210 912
Upplupna räntebidrag		<u>3 272</u>	<u>2 100</u>
		<b>429 685</b>	<b>693 926</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa, PlusGiro och bank		10 000	10 000
SBC klientmedel i SHB		<u>2 137 744</u>	<u>2 096 855</u>
		<b>2 147 744</b>	<b>2 106 855</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 577 429</b>	<b>2 800 781</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>123 997 669</b>	<b>124 650 703</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 6		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		93 330 843	93 063 526
Upplåtelseavgifter		5 019 622	4 497 085
Fond för yttre underhåll	Not 7	<u>1 298 002</u>	<u>980 068</u>
		<b>99 648 467</b>	<b>98 540 679</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Ansamlad förlust		-3 999 198	-3 194 634
Årets resultat		<u>-24 028</u>	<u>-486 630</u>
		<b>-4 023 226</b>	<b>-3 681 264</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>95 625 241</b>	<b>94 859 415</b>

		2005-12-31	2004-12-31
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	<u>25 954 201</u>	<u>27 954 201</u>
		<b>25 954 201</b>	<b>27 954 201</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	1 000 000	0
Leverantörsskulder		341 670	320 338
Skatteskulder		610 339	796 552
Övriga kortfristiga skulder		60 896	80 700
Upplupna kostnader	Not 9	105 245	179 418
Förutbetalda avgifter och hyror		<u>300 078</u>	<u>460 079</u>
		<b>2 418 228</b>	<b>1 837 087</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>123 997 669</b>	<b>124 650 703</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar		48 000 000	48 000 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2005	2004
<b>FINANSIERINGSANALYS</b>		
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Årets resultat	-24 028	-486 630
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	503 888	503 888
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>479 860</b>	<b>17 258</b>
<b>före förändringar av rörelsekapital</b>		
Förändringar kortfristiga fordringar	264 241	-582 259
Förändring kortfristiga skulder (exkl. kort del lång skuld)	-418 860	378 418
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten efter</b>	<b>-154 619</b>	<b>-203 841</b>
<b>förändring av rörelsekapital</b>		
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>325 241</b>	<b>-186 583</b>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Materiella anläggningstillgångar		
Maskiner och inventarier	-74 206	-84 525
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-74 206</b>	<b>-84 525</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Långfristiga skulder	Not 8	-1 000 000
Insatser och upplåtelseavgifter	789 854	2 713 375
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-210 146</b>	<b>713 375</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>40 889</b>	<b>442 267</b>
Likvida medel vid årets början	2 106 855	1 664 588
Likvida medel vid årets slut	2 147 744	2 106 855
	<b>40 889</b>	<b>442 267</b>



## 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%
Yttre anläggningar	5,00%	5,00%
Tak	5,00%	5,00%
Markanläggning	5,00%	5,00%
Inventarier	20,00%	20,00%

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

	2005	2004
<b>Not 1</b>		
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>		
Årsavgifter	4 654 082	4 377 880
Hysesintäkter	1 759 084	1 812 908
	<b>6 413 166</b>	<b>6 190 788</b>

### Not 2

#### RÖRELSENS KOSTNADER

##### Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	472 640	255 130
Fastighetsskötsel enl beställn	18 957	3 129
Fastighetsskötsel gård entrepr	0	128 116
Fastighetsskötsel gård beställ	31 988	0
Städning entreprenad	106 936	119 106
Mattvätt/Hyrmattor	0	6 488
Hissbesiktning	0	2 955
Bevakning	2 924	18 265
Störningsjour och larm	5 945	10 681
Garage	0	1 500
Gård	0	31 371
Serviceavtal	3 000	2 625
Hiss	44 908	45 489
Förbrukningsmateriel	22 311	20 567
	<b>709 608</b>	<b>645 421</b>

	2005	2004
<b>Reparationer</b>		
Hyreslägenheter	2 289	40 543
Lokaler	0	5 369
Tvättstuga	44 934	15 466
Soprum/sophus	0	10 625
Trapphus	0	2 475
Portar	14 806	3 451
Lås	10 114	15 193
VVS	27 697	15 378
Värmeanläggning	54 113	40 756
Elinstallationer	0	36 488
Hiss	5 438	1 144
Fasad	9 562	0
Fönster	10 485	15 907
Markytor	0	17 176
Gård	16 625	0
Utemiljö	15 497	1 954
Konsult	0	95 238
Försäkringsskador	5 568	0
Vattenskada	19 600	17 066
	<b>236 728</b>	<b>334 229</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	255 856	246 433
Värme	1 320 457	1 269 992
Vatten	223 541	239 466
Sophämtning	87 768	152 183
Grovsopor	49 279	65 103
Renhållning	3 120	4 069
Snöröjning	131 488	41 384
	<b>2 071 509</b>	<b>2 018 630</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	117 794	116 332
Kabel-TV	162 434	466
Bredband	0	680
	<b>280 228</b>	<b>117 478</b>
<b>Fastighetsskatt</b>	<b>510 068</b>	<b>491 506</b>

	2005	2004
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Telefon	8 285	4 548
Datakommunikation	0	2 638
Inkasso/betalningsföreläggande	3 231	-50
Revisionsarvode extern revisor	27 250	16 000
Styrelsemöten	0	4 912
Styrelseomkostnader	0	1 341
Stämma	28 353	27 344
Fritid (ute)	0	1 329
Trivselkostnader (inne)	8 508	13 203
Förvaltningsarvode	182 847	186 213
Arvode SBC övrigt	6 500	0
Fastighetsförvaltning	9 750	106 117
Fastighetsförvaltning beställn	0	3 813
Juridik	2 500	0
Förvaltningsarvodena övriga	13 615	5 250
Administration	35 580	50 584
Korttidsinventarier	24 212	11 389
Övriga förvaltningskostnader	13 027	3 000
Konsultarvode	31 519	27 750
Avgift till organisationer	0	7 990
	<b>395 177</b>	<b>473 371</b>
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
Styrelse och internrevisor	189 689	170 000
Sociala kostnader	56 383	48 286
Av arvodet hänför sig 19950 till år 2003 .	<b>246 072</b>	<b>218 286</b>
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnad	412 291	412 291
Förbättringar	35 615	35 615
Markanläggning	10 340	10 340
Inventarier	45 642	45 642
	<b>503 888</b>	<b>503 888</b>
<b>TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>4 953 278</b>	<b>4 802 808</b>

	2005	2004
<b>Not 3</b>		
<b>BYGGNADER OCH MARK</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	124 177 276	124 177 276
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<u>124 177 276</u>	<u>124 177 276</u>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader</b>		
Vid årets början	-2 636 417	-2 178 171
Årets avskrivningar enligt plan	-458 246	-458 246
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<u>-3 094 663</u>	<u>-2 636 417</u>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	121 082 613	121 540 859
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	40 800 000	40 800 000
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	57 378 000	57 378 000
Taxeringsvärde mark	48 600 000	48 600 000
	<u>105 978 000</u>	<u>105 978 000</u>
<b>Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande</b>		
Bostäder	105 600 000	105 600 000
Lokaler	378 000	378 000
	<u>105 978 000</u>	<u>105 978 000</u>
<b>Not 4</b>		
<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>	2005	2004
	410 987	362 482
Nyanskaffningar	74 206	84 525
Utrangering/försäljning		
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<u>485 193</u>	<u>410 987</u>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-106 924	-61 282
Årets avskrivningar enligt plan	-45 642	-45 642
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<u>-152 566</u>	<u>-106 924</u>
<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	332 627	304 063
<b>Not 5</b>		
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>	2005-12-31	2004-12-31
Försäkring	89 986	87 157
Bevakning	2 819	2 819
Hyra garage		1 500
Arvoden		93 019
Soc avg		26 417
Kabel TV	19 597	
Fastighetsskötsel	34 538	
Chemi Clean	5 625	
	<u>152 565</u>	<u>210 912</u>

**Not 6  
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	93 330 843	267 317		93 063 526
Upplåtelseavgifter	5 019 622	522 537		4 497 085
Fond för yttre underhåll Not 7	1 298 002	317 934		980 068
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>99 648 467</b>	<b>1 107 788</b>		<b>98 540 679</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Ansamlad förlust	-3 999 198	-317 934	-486 630	-3 194 634
Årets resultat	-24 028		486 630	-486 630
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-4 023 226</b>			<b>-3 681 264</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>95 625 241</b>			<b>94 859 415</b>

2005

2004

**Not 7**

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

Vid årets början	980 068	662 134
Reservering enligt stadgar	317 934	317 934
Reservering enligt stämmobeslut		
lanspråktagande enligt stadgar		
lanspråktagande enligt stämmobeslut		
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 298 002</b>	<b>980 068</b>

**Not 8**

**SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	2005-12-31	2005-12-31	2004-12-31	
SBAB		9 000 000	10 000 000	rörligt
SBAB	4,45%	9 954 201	9 954 201	2006-03-15
SBAB	3,76%	8 000 000	8 000 000	
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>26 954 201</b>	<b>27 954 201</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>-1 000 000</b>	<b>0</b>	
		<b>25 954 201</b>	<b>27 954 201</b>	

**Not 9**

**UPPLUPNA KOSTNADER**

	2005-12-31	2004-12-31
Revisor	20 000	18 250
Låneräntor	76 606	112 314
ToT		42 604
SBC	3 125	6 250
Ej plac inbetalning annan förening	5 514	
	<u>105 245</u>	<u>179 418</u>

SOLNA den / 2006

Karin Yvonne Berg

Anders Per Henrik Björk

Hans Göran Eriksson

Karin Flensburg

Krister Henrik Hansén

Per Olov Hellström

Lars Erik Lindstrand

Harald Börje Peter Tjernberg

Min revisionsberättelse har avgivits den / 2006

Håkan Larsson  
Extern revisor