

**Årsredovisning**

**för**

**Brf Stengodset 5**

716422-1660

Räkenskapsåret

2005

Styrelsen för Brf Stengodset 5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2005.

## **Förvaltningsberättelse**

### **Verksamhet**

#### **Styrelse**

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

Helena Lexander	Ordförande
Martin Adolfsson	Sekreterare
Michael Carlander	Kassör
Michael Blair	Suppleant
Micael Nilsson	Suppleant
Cecilia Moreno	Suppleant

Revisor: Martin Blomqvist

Revisors suppleant: Karin Andersson

I tur att avgå ur styrelsen vid nästa ordinarie årsstämma är:  
Michael Blair, Cecilia Moreno samt Helena Lexander.

### **Föreningsfrågor**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 maj 2005. En extra ordinär föreningsstämma hölls den 21 juni 2005 för att slutgiltigt rösta igenom de nya stadgarna.

Styrelsen har haft 8 protokollförda sammanträden och kontinuerlig kontakt i föreningsangelägenheter.

Av föreningens 26 medlemslägenheter har under året 5 överlåtits.

### **Löner och Arvoden**

Föreningen har under året inte haft någon anställd personal.

Följande ersättningar har utgått  
Till varje styrelsemedlem, 999 kr.  
Till internrevisor 999 kr.

## **Förvaltning**

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

Den tekniska förvaltningen har skötts av Birkagårdens Fastighetsförvaltning AB (BFAB).

Föreningen äger fastigheten Stengodset 5, Stockholm, med adress Bråvallagatan 5. Fastigheten omfattar 26 st lägenheter med en total bostadsyta om 1 085 kvm fördelade på 7 st 2 rum och kök och 19 st 1 rum och kök.

## **Fastigheten**

Under året har föreningen drabbats av två vattenskador som påverkat föreningens ekonomi negativt. Utöver det har en fasadrenovering samt en hissrenovering genomförts.

Under år 2006 kommer troligen ett byte av undercentralen i värmesystemet att genomföras. Finansiering av bytet kommer att ske direkt ur kassan eventuellt i kombination med banklån. Föreningen har budgeterat för utgiften och därför kommer den inte att påverka medlemsavgifterna.

Utöver undercentralen finns det i dagsläget inget mer som styrelsen anser behöver åtgärdas i huset.

## **Ekonomi**

Taxeringsvärdet för fastigheten är 15.000.000 kr varav 8.400.000 kr avser mark.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom försäkringsbolaget Länsförsäkringar Stockholm.

Föreningens likviditet är god och därför har styrelsen beslutat att inte höja medlemsavgifterna under 2006.

### **Förslag till resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel: (kronor)

Föregående års balanserat resultat	135.156
Reservering yttre fond enligt stadgar	- 17.665
Upplösning av fond	271.800
Årets resultat	- 116.102
Summa	273.189

Styrelsen föreslår att årets resultat disponeras så :

- att i ny räkning balanseras - 273.189

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2005-01-01 -2005-12-31</b>	<b>2004-01-01 -2004-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter, hyror mm	1	730 577	727 141
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskötsel/städning	2	-62 645	-60 734
Reparationer och underhåll	3	-53 416	-4 011
Taxebundna kostnader	4	-241 681	-226 625
Övriga driftskostnader	5	-15 587	-18 677
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	6	-54 416	-39 964
Löner, andra ersättningar/personalkostnader	7	-4 995	-5 994
Fastighetsskatt	8	-70 184	-65 367
<b>Rörelseresultat före avskrivningar</b>		<b>227 653</b>	<b>305 769</b>
<b>Avskrivningar av anläggningstillgångar</b>			
Byggnad		-118 430	-125 420
Maskiner och inventarier		-3 900	-3 900
<b>Rörelseresultat</b>		<b>105 323</b>	<b>176 449</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		3 530	5 900
Räntekostnader och liknande resultatposter		-132 685	-141 297
Kapitalkostnader		-1 182	-1 770
		<b>-130 337</b>	<b>-137 167</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-25 014</b>	<b>39 282</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Statlig skatt		-91 088	-72 538
Justering skatt		0	5 540
<b>Årets resultat</b>		<b>-116 102</b>	<b>-27 716</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2005-12-31</b>	<b>2004-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	9,10	8 582 328	8 025 983
Mark		3 170 657	3 170 657
Inventarier och maskiner	11	15 600	19 500
		<b>11 768 585</b>	<b>11 216 140</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Insats SBC		2 800	2 800
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>11 771 385</b>	<b>11 218 940</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar		75 250	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	22 715	10 367
		<b>97 965</b>	<b>10 367</b>
<i>Kassa, bank och värdepapper</i>			
Kassa och bank		479 664	471 811
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>577 629</b>	<b>482 177</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>12 349 014</b>	<b>11 701 117</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2005-12-31</b>	<b>2004-12-31</b>
<b>Eget kapital, och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		6 980 168	6 980 168
Upplåtelseavgifter		450 000	450 000
Särskilt tillskott		49 159	49 159
Fond yttre underhåll		44 865	271 800
		<b>7 524 192</b>	<b>7 751 127</b>
<i>Fritt eget kapital/Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		389 290	190 071
Årets resultat		-116 102	-27 716
		<b>273 188</b>	<b>162 355</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>7 797 380</b>	<b>7 913 482</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	4 242 512	3 642 512
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skatteskulder		44 990	55 261
Leverantörsskulder		211 894	27 643
Övriga skulder		190	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	52 048	62 219
		<b>309 122</b>	<b>145 123</b>
		<b>4 551 634</b>	<b>3 787 635</b>
<b>Summa eget kapital, och skulder</b>		<b>12 349 014</b>	<b>11 701 117</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>Övriga ställda panter och säkerheter</i>			
Fastighetsinteckningar		5 290 900	5 290 900
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## Tilläggsupplysningar

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningskostnader och beräknad ekonomiska livslängd.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

### Noter

#### Avskrivningar i procent

	2005	2004
Byggnad	0,5 %	0,5 %
Fastighetsförbättringar	2,5 %	2,5 %
Tvättstuga	0,0 %	19,4 %
Kabel - TV	10,0 %	10,0 %

#### 1 Årsavgifter, hyror mm

	2005	2004
Årsavgifter	723 192	723 192
Överlåtelse-/pansättningsavgift	3 870	950
Städintäkter	1 000	3 000
Försäkringsersättning	2 515	0
	<b>730 577</b>	<b>727 142</b>

#### 2 Fastighetsskötsel och städning

	2005	2004
Snöröjning	1 893	1 475
Grovsopor	3 410	2 228
Serviceavtal hiss	6 160	4 341
Städning extra	637	0
Fastighetsskötsel entreprenad	28 456	28 240
Städning entreprenad	20 974	21 371
Gård	0	1 862
Förbrukningsmaterial	1 115	1 217
	<b>62 645</b>	<b>60 734</b>

### 3 Reparationer och underhåll

	2005	2004
Trapphus	3 059	0
Vind/källare	0	313
Gården	990	184
VVS	4 951	0
Tvättstuga	11 524	1 041
Elinstallationer	369	0
Hiss	1 510	0
Tak	5 443	0
Portar	400	184
Konsult	18 954	0
Lås	2 419	2 289
Fastighetsunderhåll	3 797	0
	<b>53 416</b>	<b>4 011</b>

### 4 Taxebundna kostnader

	2005	2004
Vattenkostnader	34 775	25 813
Värmekostnader	171 083	164 781
El-och gaskostnader	24 232	26 471
Sophämtning	11 591	9 560
	<b>241 681</b>	<b>226 625</b>

### 5 Övriga driftskostnader

	2005	2004
Försäkringskostnader	11 309	11 487
Kabel-TV	4 278	7 190
	<b>15 587</b>	<b>18 677</b>



## 6 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2005	2004
Styrelseomkostnader	0	2 840
Revisionsarvode	999	0
Förvaltningsarvode	23 244	22 780
Konsultarvode	9 500	3 750
Administration	3 698	1 130
Ej avdragsgilla kostnader	219	0
Trivselkostnader	1 515	140
Avgift organisation	3 910	8 081
Kortidsinventarier	11 331	1 244
	<b>54 416</b>	<b>39 965</b>

## 7 Löner, andra ersättningar och personalkostnader

	2005	2004
Styrelsearvode	4 995	5 994

## 8 Fastighetsskatt

	2005	2004
Fastighetsskatt	70 184	65 367
Justering skatt	0	-5 540
	<b>70 184</b>	<b>59 827</b>

## 9 Avskrivningar

	2005-12-31	2004-12-31
Byggnad	29 442	29 442
Fastighetsförbättringar	88 988	72 120
Tvättstuga	0	23 858
Kabel - TV	3 900	3 900
	<b>122 330</b>	<b>129 320</b>

## 10 Byggnad

	2005-12-31	2004-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	8 929 726	8 895 851
Inköp	674 775	33 875
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>9 604 501</b>	<b>8 929 726</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-903 743	-778 323
Årets avskrivningar	-118 430	-125 420
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 022 173</b>	<b>-903 743</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>8 582 328</b>	<b>8 025 983</b>
Taxeringsvärden byggnader	6 600 000	6 600 000
Taxeringsvärden mark	8 400 000	8 400 000
	<b>15 000 000</b>	<b>15 000 000</b>

## 11 Kabel-TV

	2005-12-31	2004-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	39 000	39 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>39 000</b>	<b>39 000</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-19 500	-15 600
Årets avskrivningar	-3 900	-3 900
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-23 400</b>	<b>-19 500</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>15 600</b>	<b>19 500</b>

## 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2005-12-31	2004-12-31
Förutbetald försäkring	11 680	10 367
Förutbetald kabel-TV	1 434	0
Förutbetalt vatten	2 452	0
Förutbetald fastighetsskötsel	7 149	0
	<b>22 715</b>	<b>10 367</b>

### 13 Förändring av eget kapital

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Upplåtelse avgifter</b>	<b>Fond yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	6 980 168	450 000	271 800	190 071	-27 716
Ökning av insatskapital				199 219	27 716
Minskning av insatskapital			-226 935		
Årets resultat					-116 102
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>6 980 168</b>	<b>450 000</b>	<b>44 865</b>	<b>389 290</b>	<b>-116 102</b>

### 14 Skulder till kreditinstitut

<b>Kreditgivare</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>2005-12-31</b>	<b>2004-12-31</b>
Säljarreverser			292 512	292 512
Spintab	5,1%	2006-02-08	1 800 000	1 800 000
Spintab	2,18%	rörligt	1 550 000	1 550 000
Spintab	2,18%	2006-01-15	600 000	0
			<b>3 950 000</b>	<b>3 350 000</b>


### 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<b>2005-12-31</b>	<b>2004-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	16 996	15 765
Förutbetalda avgifter och hyror	32 110	44 454
Upplupet revisorsarvode	2 000	2 000
Upplupen försäkring	942	0
	<b>52 048</b>	<b>62 219</b>

Stockholm den 9 / 5 2006.

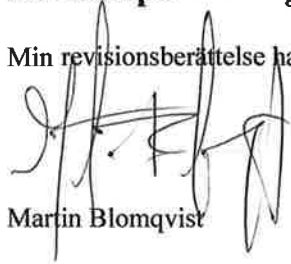
  
Helena Lexander  
Ordförande

  
Martin Adolfsson  
Sekreterare

  
Michael Carlander  
Kassör

### Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 8 / 5 2006.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Martin Blomqvist', written over the text of the previous block.

Martin Blomqvist

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Stengodset 5

Organisationsnummer 716422-1660

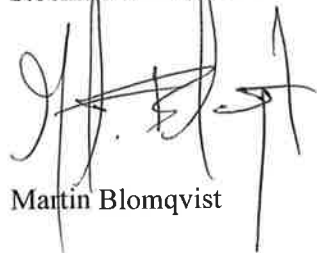
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen BRF Stengodset 5 år 2005. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

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 fel. 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 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.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2006-05-08



Martin Blomqvist