

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Bågen lämnar härmed följande redovisning över föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1 januari, 2005 till 31 december, 2005.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen bildades den 12 mars 1982 och registrerades den 29 mars 1982. Föreningen innehar tomträtt till, samt äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna Fatburen Nedre 1 och Fatbursbågen 1 i Maria församling. Föreningens ekonomiska plan registrerades av länsstyrelsen den 1 oktober 1990.

I föreningen finns 283 bostadsrättslägenheter (totalt 22 609 m²) och 23 större lokaler (totalt 4 457 m²) som upplåtes med hyresrätt förutom gemensamhetsutrymmen. Under året 2005 har 24 stycken bostadsrätter överlåts.

FÖRENINGSSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 maj 2005.

STYRELSE

Ledamöter fr.o.m. ordinarie årsstämma den 25 maj 2005:

Eric Thomas, ordförande
Bengt-Erik Svensson, vice ordförande
Bernt Högqvist, kassör
Staffan Norrga, vice kassör,
Göran Lindberg, sekreterare
Susanna Reisch, studieansvarig
Inga Grundén, ledamot
Thomas Karlsson, HSB Stockholm

Suppleanter:

Annika Larsson, vice sekreterare
Anders Nylén
Björn Carlsson, HSB Stockholm

Adjungerad: Lars Skemark, Einar Mattsson Byggnads AB (teknisk förvaltare)

Vid ordinarie stämma våren 2006 går mandatperioden ut för ordinarie styrelseledamöterna Eric Thomas, Bernt Högqvist, Staffan Norrga, Susanna Reisch och Inga Grundén.

FIRMATECKNARE

Föreningens firma har fram till den 25 maj 2005 tecknats av Eric Thomas, Pamela Lund Bergström, Bernt Högqvist och Göran Lindberg, två i förening. Efter den 25 maj 2005 har föreningens firma tecknats av Eric Thomas, Bengt-Erik Svensson, Bernt Högqvist och Göran Lindberg, två i förening.

REVISORER

Av föreningen vald revisor har 2005 varit Björn Pernehagen och suppleant Barbro Silfverhielm. Under hela året har även Borevision AB, HSB Riksförbunds Revisionsbyrå fungerat som revisor.

DISTRIKTSOMBUD

Stämman beslutade att välja 4 ordinarie och 4 suppleanter som ombud till HSB Stockholms distrikt 4.

Styrelsen utsåg som ordinarie ledamot Eric Thomas, Anders Nylén, Maj-Britt Lind och Gertrud Eriksson. Som suppleanter utsågs Annika Larsson, Susanna Reisch, Bengt-Erik Svensson och Björn Pernehagen.

VALBEREDNING

Till valberedning omvaldes Mehran Behjo och Katarina Statham och som ny ledamot valdes Carin Brånén

STYRELSENS ARBETE OCH MÅLSÄTTNING

Under verksamhetsåret har 14 protokollförda sammanträden hållits. Dessutom har en heldags ekonomikonferens hållits under hösten 2005.

STYRELSENS MÅLSÄTTNING

Styrelsens målsättning är att bygga upp en stabil ekonomi i föreningen. Arbetet har fokuserats på att ytterligare skapa en säker och trygg plattform för föreningens lån. Ränteläget har varit mycket gynnsamt. För att långsiktigt säkra en stabil räntekostnadsplattform och skapa en bra riskspridning har lånen som omsatts fördelats på olika långa löptider. En översyn pågår av föreningens drift- och underhållskostnader för att säkerställa en kostnadseffektiv förvaltning av föreningens tillgångar. För att minska föreningens räntekostnader gjordes en upphandling, vilket resulterade i minskade räntekostnader och att vi idag har upplåning i två banker. Föreningen har lyckats med ett bra resultat 2005.

UTHYRNING AV LÄGENHET I ANDRA HAND

Enligt bostadsrättslagen krävs styrelsens tillstånd för andrahandsuthyrning. Det är i föreningens intresse att så många bostadsrättsinnehavare som möjligt också bor i sina lägenheter. Styrelsen har därför intagit en restriktiv policy i denna fråga. Det innebär att styrelsen följer den rättspraxis som har utvecklats genom hyresnämndens avgöranden. Styrelsen avser också att kontrollera om det pågår oanmälda andrahandsuthyrningar. Denna kontroll skall ske bland annat med hjälp av en skriftlig förfrågan till bostadsrättsinnehavaren.

VÄRME- OCH VENTILATIONSSYSTEMET

Under 2005 fortsatte projektet med att planera för och upphandla en modernisering av vårt värme- och ventilationssystem. Projektets målsättning var att ta fram ett förslag som löser vissa problem med ventilationssystemet, och samtidigt sparar kostnader när det gäller energiförbrukning och underhåll. Ett s.k. Performance Contracting Avtal tecknades med Siemens Building Technologies den 2 februari 2006.

UTEMILJÖN

Fatbursparken. Från och med den 28 maj 2003 är det totalt spritförbud i Fatbursparken. Buslivet har lugnat ner sig lite. Vi har fått en toalett i parken efter påtryckning från vår förening. Vi spolar portikerna regelbundet under den varma årstiden. Till julen 2005 fortsatte traditionen med införskaffande av en hög gran i Fatbursparken genom Stadsdelsförvaltningens försorg.

Föreningen har i brev till Stadsbyggnadsnämnden den 1 september 2005 påpekat bristerna när det gäller ordning i Fatbursparken och nedsmutsning samt oväsen i våra portiker. Som ett alternativ för att minska problemen har vi föreslagit att låsbara grindar skulle sättas upp vid portikerna. Vi har ännu inte fått något svar från Stadsbyggnadsnämnden.

Brf Bågen har anmält sitt intresse att delta i arbetet inom det nybildade Brottsförebyggande Rådet.

GRANNFÖRENINGEN HSB BRF KUBERNA I STOCKHOLM

Förhandlingar har påbörjats med vår grannförening, nybildade bostadsrättsföreningen Brf Kuberna, om hur ansvar och kostnader skall fördelas, när det gäller underhåll och skötsel av våra gemensamma markytor och planteringar.

SOPRUMMEN

För att få bättre ordning i grovsoprummet och återvinningsrummet, har föreningen installerat övervakningskameror. Efter detta har ordningen på båda ställena förbättras något.

MARKSÄTTNINGAR RUNT FASTIGHETERNA

Området längs Bågens utsida har tidigare åtgärdats under 2004 i samband med iordningställande av Södermalmsallén. Under våren 2005 har stenläggningen vid taxivändplanerna färdigställts.

KLOTTER OCH SKADEGÖRELSE

Föreningen har fortfarande stora kostnader för klottersanering och skadegörelse. Vårt nya avtal när det gäller klottersanering har minskat kostnaderna till ca 65 000 kr per år. Dock har kostnader tillkommit för skadegörelse, inbrottsförsök och tvättkostnader i våra portiker. Nuvarande avtal innebär att fasaden avsynas och klottersaneras regelbundet 1 gång per vecka, dock ej när temperaturen understiger +5°C. Det finns också möjlighet att få extra sanering mellan de ordinarie tillfällena. Trots flera polisanmälningar och åtal har endast ett ärende givit fällande dom där föreningen blivit tilldömd skadestånd.

EL-AVTALET

Från och med 1 juni, 2004 har föreningen ett treårigt fastprisavtal med Kraft & Kultur.

INTERNET

Sjuttioåtta procent av föreningens medlemmar var i december 2005 uppkopplade till föreningens datanät. Det blir 221 medlemmar, det vill säga 10 fler medlemmar än samma tid året innan, en ökning med ca 5 %. Antalet anslutna företag ökade från 8 till 9.

Föreningen valde redan år 2000 att bortse från specialiserade bredbandsleverantörer och i stället investera i den nödvändiga utrustningen för att kunna handla tjänsten hos vanliga

Internetleverantörer (där företag köper sin Internetaccess). Vårt nya avtal som tecknades med Tele 2 i april 2005 har medfört kraftig kapacitetsökning från 24Mbps till 100Mbps. Trots en fyrdubbling av kapaciteten har kostnaden för de som är anslutna kunnat sänkas från 200 kr per månad till 150 kr från och med 1 juli 2005.

Precis som föregående år och ända sedan invigningen av föreningens nät april 1998, har det första onsdagen i varje månad (utom januari och juli) hållits så kallade Internetcaféer i föreningens lokaler dit alla som varit och är intresserade är välkomna. Tyvärr har denna föreningsaktivitet upphört under hösten 2005

UPPGRADERING AV KABELTV-NÄTET

Föreningen har under året låtit uppgradera kabel-TV-nätet för att få möjlighet att via Comhem få tillgång till de nya kanaler som erbjuds i basutbudet. Dessa kanaler kommer att kunna ses utan digitalbox i vårt nät när Sverige går över till digital-TV. I anslutning till detta tecknades ett nytt treårsavtal med Comhem.

EKONOMISK FÖRVALTNING

Från och med 1 januari, 2005 har Einar Mattsson Byggnads AB svarat för både teknisk och ekonomisk förvaltning.

LOKALHYRESGÄSTER

Föreningen äger 23 större lokaler som uthyres till externa hyresgäster. Einar Mattson handhar fastighetsservice för dessa lokaler. Hyresgäster per 2005-12-31 är:

Coop Fastigheter AB; SW 21	Katolska Biskopsämbetet; VG 3
Gamers Paradise i Sthlm AB; FB 11	Stockholms Rehabklinik AB; VG 3
Rotaform AB ; FB 11	Capio Anorexi Center AB; VG 5
Fatburstvätten AB; FB 15	PEC Holding AB; VG 7
Distra Utbildningsförvaltning AB; FB 17-19	Personal Care i Stockholm AB; VG 9
Utbildningsförvaltningen Stockholm; FB 19	Centurion International AB; VG 9
SOLÅ; FB 21-23	Tobaksaffären Al Nassar; VG 21
Apricon AB; FB 25	Per Stadig Advokatfirma AB; Vg 15
Belpok Förvaltnings AB; FB 29	Advokat Susanne Linder AB; VG 13
Tandläkare Holmér; FB 29	Sthlm Stad Sociala Distriktsnämnden; VG 17
Advokatfirman Glendor AB; FB 31	Södra Sjukgymnastinstitutet AB; VG 17
Centauer Rolf Carlsson AB; FB 17	

Som framgår av sammanställningen ovan hade vi vid årsskiftet 2005/2006 samtliga större lokaler uthyrda. Vår vakansgrad vid årsskiftet var mindre än 1% och har under 2005 inte överstigit 5%. Några mindre utrymmen i källarplan är uthyrda som förråd till boende i föreningen. En större lokal på 482 m² är uppsagd under 2005 för avflyttning sista september 2006. Arbetet är påbörjat för att finna ny hyresgäst eller eventuell ombyggnad.

ÄKTA BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Bågen är en äkta bostadsrättsförening, enligt huvudregeln som utgår från taxeringsvärdena utgör bostäder 85 % och lokaler 15 %.

För att vara äkta Brf måste minst 60 % vara bostäder.

Vid kontakt med skattemyndigheten har det framkommit att de också kan räkna på avgifterna på bostäder och hyrorna på lokalerna, då blir fördelningen ungefär 69 % på bostäder och 31 % på lokaler. Vid denna beräkning tas alla intäkter som inte är bostäder som lokalhyra, alltså även övriga intäkter. Även med denna beräkning är det långt kvar till gränsen att minst 60 % måste vara intäkter från bostäder.

SAMFÄLLIGHETER

Föreningen ingår, tillsammans med övriga tomträttsinnehavare inom Södra Stationsområdet, i samfälligheter för det gemensamma garaget (vilket sköts av CarPark) som delvis ligger under Tempelhuset. Avgifterna för parkeringsplatser har hållits oförändrade under 2005. Överskottet som genereras från garagesamfälligheten har kommit delägarna tillgodo. Brf Bågen har fått en intäkt på ca 722 000 kronor.

Sopsugsanläggningen i området är också en samfällighet.

CITYBANAN SÖDERMALM – FÖRSENAD OCH DYRARE

Styrelsen har i flera år bevakat planeringen av Citybanan Södermalm och fortsätter att göra så. Banan ska byggas i två etapper. Fatbursbågen 1 berörs inte direkt av vare sig etapp 1 eller etapp 2. Fatburen Nedre 1 (templen) kommer att beröras i etapp 2, i bruk tidigast 2030.

Citybanan etapp 1 är redan nu minst två år försenad. Byggandet av arbetstunneln från Mariagårdstälpan norr om Fatbursparken startar inte förrän tidigast hösten 2007. Regeringen har anslagit åtta miljarder för tunnlar och spår i etapp 1. Enligt Banverkets rapport 2006 beräknas kostnaderna nu till 12-14 miljarder.

Banverkets websajt www.banverket.se uppdateras regelbundet. Välj byggprojektet Citybanan i Stockholm. Under rubrikerna Södermalm, Planeringsprocessen och Nyhetsarkivet finns alla detaljer.

FÖRENINGSVERKSAMHET

FÖRENINGENS GEMENSAMHETSLOKALER

Inom föreningen finns flera gemensamma lokaler. De är bastu (2st), festlokal, motionsrum/pingisrum, två gästlägenheter och ett snickarum. Föreningens publika lokal har byggts om och hyrs nu ut till en extern hyresgäst.

Lokalgruppens sju medlemmar har servat medlemmarna i föreningen med visst underhåll av och nyckelutlämning till de gemensamma lokalerna torsdag kväll varje vecka. Styrelsens och lokalgruppens avsikt är att skapa en trivsamt miljö till rimliga kostnader för allas trivsel.

BÅGBLADET

Föreningens medlemsblad "Bågbladet" har utkommit med 3 nummer innehållande information om vad som händer inom föreningen. Nr 3 2005 innehöll bland annat information om att avgiftsnivån för 2006 sänks med 5 %. Bladet innehåller också namn och telefonnummer till viktiga nyckelpersoner. Redaktionen har bestått av Dan Sahlin (ansvarig utgivare) samt Gunilla Arvén och Elisabet Tjernlund. Dan Sahlin flyttar från föreningen i början av 2006. Ansvar för och utgivning av Bågbladet för 2006 är inte fastställt.

TRAPPOMBUD

I varje port i vårt hus ska det finnas ett trappombud, som är en länk mellan styrelsen och föreningens medlemmar. Trappombudet ska bland annat hälsa nyinflyttade medlemmar välkomna i föreningen och vara kontaktperson till fastighetsskötaren. En eller två gånger om året träffas trappombuden och styrelsen för ömsesidig information. En lista över trappombuden finns i föreningens tidning *Bågbladet* och på hemsidan.

FÖRENINGSGEMENSAMHET OCH STUDIEVERKSAMHET

Genom distriktsrådet på Södermalm har vi boende kunnat delta på olika temakvällar, författarafton och galleriafton.

SÖDERANDAN OCH BRÅTTSFÖREBYGGANDE RÅDET

Brf Bågen är medlem i Söderandan och vi får regelbundet information om deras och Bråttsförebyggande Rådets verksamhet.

EKONOMI

Som ett resultat av framgångsrik låne-strategi, räntemarknadsläget och låg vakansgrad, när det gäller lokaler, redovisas ett positivt ekonomiskt resultat. Föreningen gjorde en vinst 2005 på 4 238 512 kronor att jämföras med en vinst på 3 748 887 kronor år 2004. Vinst redovisas före avsättning till fond för yttre underhåll.

Från och med den 1 december 2000 har föreningen beviljats frivillig moms på lokaler med momspliktiga lokalhyresgäster. Under 2005 har förening tillgodogjort sig momsavdrag på totalt 298 094 kronor vilket är en ökning jämfört med föregående år. Den ökade arbetsinsatsen ger ett bra ekonomiskt resultat även om arbetsbördan för styrelsen har ökat markant.

ÅRSavgifter och Hyresintäkter

I oktober 2003 beslutades om en avgiftssänkning med 6 % fr.o.m. 1 januari, 2004.

I oktober 2004 beslutades om en avgiftssänkning med 3 % fr.o.m. 1 januari, 2005.

I oktober 2005 beslutades om en avgiftssänkning med 5% fr.o.m. 1 januari, 2006.

Årsavgiften för 2006 uppgår därmed för en tänkt genomsnittlig lägenhet på 77m² till ca 778 kr/m² lägenhetsyta och år.

DRIFT

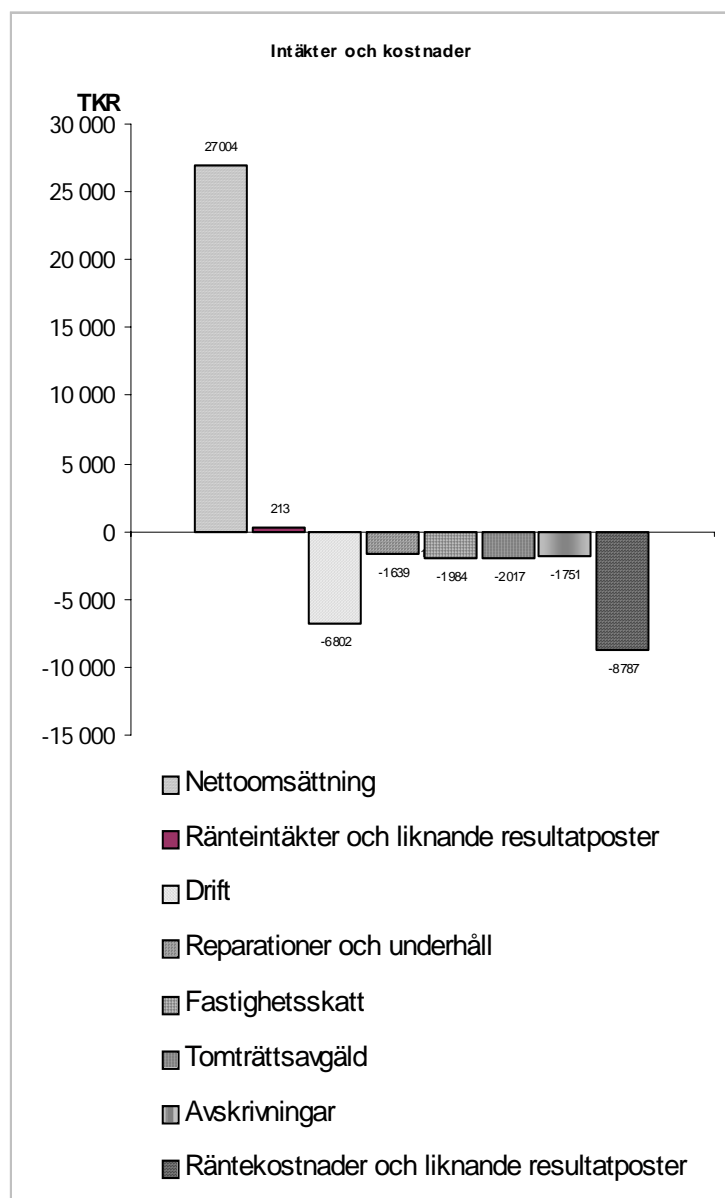
Driftskostnader^I uppgick till 6 802 262 kronor. De största posterna var:

Fjärrvärme	2 183 803 kronor
Förvaltningsarvoden ^{II}	1 267 264 kronor
EI	1 072 279 kronor
Fastighetsskötsel och städ ^{III}	607 555 kronor
Vatten	471 355 kronor

^I Se Not 5

^{II} Einar Mattsson Byggnads AB förvaltar vår fastighet.

^{III} 129 941 kronor är kostnader för snöröjning. 259 646 kronor är kostnaden för städning.



PERIODISKT UNDERHÅLL

Under de senaste åren har avsättningarna för periodiskt underhåll varit relativt höga. Under 2005 genomfördes planerade underhållsåtgärder bl.a. marksättningar, ombyggnad och upprustning av gemensamhetslokaler. Dessutom har förberedelser gjorts när det gäller ventilationprojektet.

FASTIGHETSSKATT OCH TOMTRÄTTSAVGÄLD

Fastighetskatten blev för föreningen 1 984 059 kr. Detta efter justering av skatten för tidigare år med 105 597 kronor. Justeringen för tidigare år berodde på att föreningen begärde omräkning av tidigare fastighetstaxeringar. Under 2004 fick vi en förenklad fastighetstaxering som innebar en fastighetsskatten för 2005 påfördes med 2 089 656. Tomträttsavgälden uppgick till 2 016 500 kronor.

FÖRENINGENS LÅN

Föreningens långsiktiga skulder i form av fastighetslån uppgår den 31 december 2005 till 211 975 514 kr. Taxeringsvärdet uppgår till 372 800 000 kr på samma datum. Föreningens fastighetslån understiger således taxeringsvärdet.

Ränteläget under 2005 har generellt varit mycket gynnsamt för föreningen. Den rörliga räntan har under året gått ned ca 0,75 %. Styrelsen har arbetat aktivt med att skapa en långsiktig lånestock som samtidigt är flexibel.

Medelräntan för hela lånestocken på årets sista bankdag var 3,10 %.

Styrelsens målsättning med att amortera minst 1 % av lånestocken årligen överträffades under 2005. Skulden har minskat från 219,1 miljoner till 212 miljoner. Efter hänsyn till likviditeten blir det ca 6 miljoner i minskad skuld.

Lån omfattande ca 150 miljoner omplacerades under 2005.

Totalt har 100 miljoner flyttats från SHB till Nordea där vi erhållit bättre villkor. Av denna lånesumma har 25 miljoner bundits till 2008-01-16 till 2,99% ränta, och ytterligare 25 miljoner bands till 2008-07-10 till 2,83% ränta.

Eurolånet omsattes 2005-06-30 och placerades till rörlig ränta i väntan på bättre konverteringskurs.

Lånet på 26 miljoner med omsättningsdag den 30 december placerades om med 20 miljoner till 2010-10-30 till 3,6% ränta. Resterande belopp överfördes till checkräkningskontot.

Räntan på våra rörliga lån var 1,75 % den 31 december 2005 och var som högst i början av året 2,50%.

Totalt blev räntekostnaden för 2005 blev 8 787 032 vilket är cirka 1 miljoner kronor under föregående års nivå.

RÄNTEBIDRAG

Räntebidraget har minskats successivt de senaste åren för att från 2002 helt utgå.

INTERNET

Föreningens Internetkonto har under året gått med vinst. Föreningens Internetanvändning skall vara självbärande. Det innebär att eventuella förluster och/eller vinstmedel fonderas till nästkommande år och skall inte belasta medlemmar som inte är anslutna till nätverket.

Ingående balans	505 165 kronor
Intäkter via hyresavier	495 350 kronor
Kostnader	<u>-431 478 kronor</u>
Utgående Balans	569 037 kronor

GEMENSAMHETSLOKALER

Intäkter: Festlokal	20 000 kronor
Stora Gästlägenheten	39 600 kronor
Lilla Gästlägenheten	34 900 kronor
Nedre festlokal med bastu	1 350 kronor
Försäljning bastunycklar	<u>200 kronor</u>
	96 050 kronor
Utgifter: Utrustning lokaler och förbrukningsmateriel	-12 527 kronor
Föreningsaktiviteter m.m.	<u>-5 713 kronor</u>
	-18 240 kronor

PROGNOS 2006

Kostnaderna för planerat underhåll 2006 kommer att öka beroende på värme och ventilationsprojektet.

Utfallet är också beroende av osäkra parametrar som räntan, ökat underhåll, och osäker intäkt på grund av hyresmarknaden för lokaler. År 2004 infördes s.k. förenklad fastighetstaxering som innebär att vi vet vilken fastighetsskatt vi får 2005 och 2006.

FRAMTIDA UNDERHÅLL

Under 2006 och första kvartalet 2007 kommer Siemens Building Technologies att göra en upprustning och modernisering av vårt värme- och ventilationssystem. Kostnaden för detta är beräknade till ca 6,5 miljoner kronor plus moms.

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Stämman har att ta ställning till:

Dispositionsfond (Balanserat resultat)	10 472 035 kr
Årets resultat	<u>4 238 512 kr</u>
	14 710 547 kr

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur Fond för ytter underhåll	0 kr
Överföring till Fond för yttre underhåll	2 000 000 kr
Dispositionsfond (Balanseras i ny räkning)	<u>12 710 547kr</u>
	14 710 547 kr

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat- och ställning går att finna i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Styrelsen för Brf. Bågen nr 223, våren 2006.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2005</i>	<i>2004</i>
Nettoomsättning	2	27 004 258	27 640 670
Bruttoresultat		<u>27 004 258</u>	<u>27 640 670</u>
Fastighetskostnader			
Drift	5	-6 802 262	-7 811 197
Reparationer och underhåll		-1 638 541	-993 453
Fastighetsskatt		-1 984 059	-1 899 000
Tomträttsavgäld	3	-2 016 500	-2 016 500
Avskrivningar	4	-1 750 625	-1 687 000
Rörelseresultat		<u>12 812 271</u>	<u>13 233 520</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	213 273	204 404
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-8 787 032	-9 689 036
Resultat efter finansiella poster		<u>4 238 512</u>	<u>3 748 887</u>
Årets resultat		<u>4 238 512</u>	<u>3 748 887</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2005-12-31</i>	<i>2004-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	381 025 532	382 776 157
		381 025 532	382 776 157
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
Andra långfristiga fordringar	10	2 769 461	2 867 679
		2 769 961	2 868 179
Summa anläggningstillgångar		383 795 493	385 644 336
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		91 085	97 893
Avräkningskonto HSB Stockholm		–	475 937
Övrig kortfristig fordran	13	155 884	–
Övriga fordringar	13	8 746	883 622
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	655 332	559 658
		911 047	2 017 110
Kassa och bank		2 317	27 545
Summa omsättningstillgångar		913 364	2 044 655
SUMMA TILLGÅNGAR		384 708 857	387 688 991

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2005-12-31</i>	<i>2004-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
	14		
Insatser		90 371 399	90 371 399
Upplåtelseavgifter		46 551 617	46 551 617
Fond för yttre underhåll		14 630 578	12 630 578
		<u>151 553 595</u>	<u>149 553 594</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		10 472 035	8 726 599
Årets resultat		4 238 512	3 748 887
		<u>14 710 547</u>	<u>12 475 486</u>
		166 264 142	162 029 080
<i>Långfristiga skulder</i>			
Checkräkningskredit	15	2 113 014	2 477 018
Övriga skulder till kreditinstitut	16	<u>209 862 500</u>	<u>216 669 250</u>
		211 975 514	219 146 268
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Fond för inre underhåll	11	664 977	696 358
Leverantörsskulder		1 315 616	2 222 127
Skatteskulder		179 815	697 953
Övriga skulder		807 265	641 718
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	<u>3 501 528</u>	<u>2 255 486</u>
		6 469 201	6 513 642
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		384 708 857	387 688 991

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Belopp i kr</i>	<i>2005-12-31</i>	<i>2004-12-31</i>
Ställda säkerheter		
<i>Ställda panter för skulder till kreditinstitut</i>		
Fastighetsinteckningar	250 848 000	250 848 000
	<u>250 848 000</u>	<u>250 848 000</u>
Summa ställda säkerheter	250 848 000	250 848 000
Ansvarsförbindelser		
Föreningsavgäld	Inga —	4 149 400
	—	<u>4 149 400</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2005</i>	<i>2004</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	4 238 512	3 748 887
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	1 750 625	1 687 000
	<u>5 989 137</u>	<u>5 435 887</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	5 989 137	5 435 887
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	630 126	-677 128
Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	-47 893	-1 024 529
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>6 571 370</u>	<u>3 734 230</u>
Investeringsverksamheten		
Investeringar i finansiella tillgångar	–	
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar	98 218	91 805
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<u>98 218</u>	<u>91 805</u>
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-7 170 753	-4 568 535
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>-7 170 753</u>	<u>-4 568 535</u>
Årets kassaflöde	-501 165	-742 500
Likvida medel vid årets början	<u>503 482</u>	<u>1 245 982</u>
Likvida medel vid årets slut	2 317	503 482

Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2005</i>	<i>2004</i>
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m		
Avskrivningar	1 750 625	1 687 000
	<u>1 750 625</u>	<u>1 687 000</u>
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkningskonto HSB Stockholm	–	475 937
Handkassa och Postgiro	2 317	27 545
	<u>2 317</u>	<u>503 482</u>

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med Årsredovisningslagen.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas med utgångspunkt från en schablonintäkt om 3 procent av taxeringsvärdet på föreningens fastigheter med tillägg/avdrag för finansiella poster (samt eventuell tomträtt).

Efter avräkning av eventuellt befintlig skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 28 procent. Föreningens skattemässiga underskott uppgick vid årets slut till 80 562 993 en minskning med 593 741 jämfört med föregående år.

Föreningen har valt att i redovisningen av underskottsavdrag frångå BFN AR 2001:1, något som dock inte inverkar negativt på lagens krav på rättvisande bild.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan eller budget. Minimiavsättningen regleras i stadgarna.

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar sker enligt en 50-årig annuitetsplan och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning på 10 år.

Not 1 Anställda och personalkostnader

	<i>2005</i>	<i>2004</i>
<i>Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</i>		
Arvode förtroendevalda	168 600	170 000
Övrigt	—	400
Summa	168 600	170 400
Sociala kostnader	49 333	52 670

Not 2 Nettoomsättning

	<i>2005</i>	<i>2004</i>
<i>Nettoomsättning</i>		
Årsavgifter	19 002 660	19 138 560
Hyrer	7 265 922	7 327 027
Övriga intäkter	834 479	1 368 126
Avgifts och hyresbortfall	-98 803	-193 043
	<u>27 004 258</u>	<u>27 640 670</u>

Not 3 Tomträttsavgäld

	<i>2005</i>	<i>2004</i>
Tomträttsavgäld	-2 016 500	-2 016 500
	<u>-2 016 500</u>	<u>-2 016 500</u>

Not 4 Avskrivningar

	<i>2005</i>	<i>2004</i>
Byggnad	-1 730 625	-1 667 000
Nybyggnad	-20 000	-20 000
Ombyggnad	-	-
	<u>-1 750 625</u>	<u>-1 687 000</u>

Not 5 Drift

	<i>2005</i>	<i>2004</i>
Personalkostnader	-217 933	-223 070
Fastighetsskötsel och städ	-607 555	-353 921
Reparationer	-	-1 265 457
El	-1 072 279	-1 247 525
Uppvärmning	-2 183 803	-2 169 837
Vatten	-471 355	-524 154
Sophämtning	-380 097	-99 913
Fastighetsförsäkring	-107 334	-96 012
Kabel-TV	-268 671	-179 183
Övriga avgifter	-5 236	-5 786
Förvaltningsarvode	-1 267 264	-1 252 480
Övrig drift	-220 735	-393 859
	<u>-6 802 262</u>	<u>-7 811 197</u>

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	<i>2005</i>	<i>2004</i>
Ränteintäkt rörelsekapital	12 310	
Ränteintäkt skattekonto	9 807	
Allkonto	-	1 797
Övriga ränteintäkter	191 156	202 607
	<u>213 273</u>	<u>204 404</u>

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<i>2005</i>	<i>2004</i>
Räntekostnader till kreditinstitut	-7 615 260	-9 304 676
Räntekostnader övriga	–	-154 810
Valutakursdifferanser	-1 163 250	289 250
Räntekostnad skattekonto	-8 522	–
Föreningsavgäld	–	-518 800
	<u>-8 787 032</u>	<u>-9 689 036</u>

Not 8 Byggnader och mark

	<i>2005-12-31</i>	<i>2004-12-31</i>
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början och slut	<u>396 368 062</u>	<u>396 368 062</u>
	396 368 062	396 368 062
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-13 591 905	-11 904 905
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	<u>-1 750 625</u>	<u>-1 687 000</u>
	-15 342 530	-13 591 905
Bokfört restvärde vid årets slut	<u>381 025 532</u>	<u>382 776 157</u>
Taxeringsvärden, byggnader	203 400 000	203 400 000
Taxeringsvärden, mark	<u>169 400 000</u>	<u>169 400 000</u>
	372 800 000	372 800 000

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	<i>2005-12-31</i>	<i>2004-12-31</i>
<i>Andelar i HSB Stockholm</i>		
Vid årets början och slut	<u>500</u>	<u>500</u>
	500	500
Bokfört värde vid årets slut	500	500

Not 10 Andra långfristiga fordringar

	<i>2005-12-31</i>	<i>2004-12-31</i>
<i>Lån Fortum</i>		
Vid årets början	2 867 679	2 959 484
Reglerade fordringar	-98 218	-91 805
	<u>2 769 461</u>	<u>2 867 679</u>
Bokfört värde vid årets slut	<u>2 769 461</u>	<u>2 867 679</u>

Not 11 Fond för inre underhåll

	<i>2005-12-31</i>	<i>2004-12-31</i>
Vid årets början och slut	-696 358	-715 548
Utbetalat under året	31 381	19 190
	<u>-664 977</u>	<u>-696 358</u>

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<i>2005-12-31</i>	<i>2004-12-31</i>
Vatten	-	8 000
Kabel TV	40 363	47 533
Tomträttsavgäld	504 125	504 125
Fastighetsförsäkring	110 844	-
	<u>655 332</u>	<u>559 658</u>

Not 13 Övriga fordringar

	<i>2005-12-31</i>	<i>2004-12-31</i>
Hyror inbet på fel bg-konto	155 884	-
Skattekonto	-	862 143
Lokalgruppen	8 746	21 479
	<u>164 630</u>	<u>883 622</u>

Not 14 Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Underhålls- fond</i>
Vid årets början	90 371 399	46 551 617	12 630 578
	-	-	
	-	-	
Avsättning till fond	-	-	2 000 000
Vid årets slut	<u>90 371 399</u>	<u>46 551 617</u>	<u>14 630 578</u>

Not 15 Checkräkningskredit

<i>Handelsbanken</i>	<i>2005-12-31</i>	<i>2004-12-31</i>
Beviljad kreditlimit	10 000 000	20 000 000
Outnyttjad del	-7 886 986	-17 522 982
Utnyttjat kreditbelopp	2 113 014	2 477 018

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Låneinstitut</i>	<i>Oms.dag</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Belopp</i>
Handelsbanken (Euro)		Rörlig	25 932 500
Nordea		Rörlig	30 000 000
Nordea		Rörlig	20 000 000
Nordea	08-01-16	2.99%	25 000 000
Nordea	08-07-10	2.83%	25 000 000
Stadshypotek	10-10-30	3.60%	20 000 000
Stadshypotek	06-06-30	4.54%	14 280 000
Stadshypotek	06-12-30	3.80%	24 650 000
Stadshypotek	07-06-01	4.87%	25 000 000
			209 862 500

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2005-12-31</i>	<i>2004-12-31</i>
Förskottsbetalda avgifter och hyror	2 298 255	1 932 380
Upplupna räntor	548 693	241 300
Upplupna kostnader, fakturor	571 775	–
Arvode förtroendevalda	51 006	51 006
Revisionsarvode	15 000	14 000
Arbetsgivaravgifter	16 800	16 800
	3 501 528	2 255 486

Stockholm den 2006

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Min/Vår revisionsberättelse har avgivits 2006-

Av föreningen vald revisor

Av BoRevison förordnad revisor