

Kallelse till föreningsstämma

Datum: Onsdag den 26 april 2006
Tidpunkt: 19.00
Lokal: Samlingslokalen, Krukmakargatan 71

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenligt ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende. Ärenden skall anges.
- 17.a Proposition från styrelsen angående lokal och bostadsytor
- 17.b Motion angående säkerhetsdörrar samt styrelsens svar
18. Stämmans avslutande

Stockholm 30 mars 2006

STYRELSEN
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KRUKOMAKAREN 1

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen KRUKOMAKAREN 1

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 1996-06-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-03-01 och nuvarande stadgar registrerades 1996-06-05 hos Bolagsverket.

Fakta om våra fastigheter

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Krukomakaren 5	2000	Stockholm
Krukomakaren 6	2000	Stockholm
Krukomakaren 9	2000	Stockholm
Krukomakaren 10	2000	Stockholm
Krukomakaren 11	2000	Stockholm

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

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1942 och består av 5 flerbostadshus i 3 till 4 våningar.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 619 kvadratmeter, vilket utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 83 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenheter hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter

1 rok	2 rok	3 rok
23	57	4

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar.
hobby/lagerlokaler

Byggnadernas tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras.

Åtgärd	År
Byte av maskiner i tvättstuga	2003
Rörstambyte	2001 - 2002
Elstambyte	2001 - 2002
Omläggning av tak	2003
Fönsterrenovering	2001

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning
- Teknisk förvaltning

Fastighetsskötsel utförs av Åkerlunds Fastighetservice.

Skötseln av grönytorna, liksom snöröjningen utförs av IT-underhåll.

Städningen i trapphusen och tvättstugan sköts av Miljöteamet.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 83 st.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 20 överlåtits.

Under året så har 1 nyupplåtelse skett.

Under året har styrelsen beviljat 5 andrahandsuthyrningar.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är:

- Andrahandsuthyrning beviljas för högst ett år i taget.
- Skälen kan vara att provbo med annan eller om arbetet medför boende på annan ort under en begränsad period.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Margareta Borgblad	Ledamot
Gösta Bäckström	Ledamot
Mårten Moberg	Ledamot
Cecilia Peyron	Ledamot
Anders Viberg	Ledamot
Pontus Levander	Suppleant
Nils Lif	Suppleant
Samuel Raitio	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer: Margareta Borgblad, Cecilia Peyron, Pontus Levander och Nils Lif, Samuel Raitio.

Styrelsen har under året avhållit 16 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jonas Lotterberg SMF Revision AB Ordinarie Extern
Lena Lundberg SMF Revision AB Suppleant Extern

Valberedning

Valberedning har varit Heidi Rosen, sammankallande, samt Rosanna Ticoalu.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2005-04-28.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

En uppröjning och beskärning av växtligheten runt husen har gjorts för att möjliggöra ett kontinuerligt underhåll av dessa områden.

En allmän städdag hölls 2005-04-16 där samtliga lokaler och källargångar rensades. Dessutom rensades alla rabatter från ogräs. I maj planterades växter i rabatterna utanför 62an och 64an.

Garantibesiktning av takarbetet utfördes under hösten. Under året utfördes också de återstående målningsarbetena på fönstrena efter fönsterrenoveringen 2003.

Alla trappräcken har målats under hösten.

Dräneringsarbeten har utförts vid 51an, 57an samt 61an för att förhindra fuktskador.

Två nya parkeringsplatser har skapats och uthyres nu till medlemmar i föreningen.

Föreningen har under året sålt en lägenhet.

Styrelsen har gått igenom befintliga lokaler i föreningen och medlemmarna har fått meddela intresse för att hyra dessa. Hittills har två lokaler hyrts ut.

Styrelsen har under året tagit fram en uppdaterad hemsida, www.krukomakaren1.se, där information om föreningen finns.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Föreningen planerar att under 2006 genomföra en trapphusrenovering. I samband med detta kommer medlemmarna att erbjudas att på egen bekostnad byta ut sin lägenhets ytterdörr till en säkerhetsdörr.

Styrelsen har åtagit sig att begära in offerter från flera leverantörer av säkerhetsdörrar för att säkerställa att medlemmarnas önskan att byta till säkerhetsdörr sker i enlighet med styrelsens krav på att ett sådant byte inte ska ändra fastigheternas karaktär i enlighet med de riktlinjer som ställs i och med att fastigheterna är kulturmärkta. Monteringen av säkerhetsdörr är frivillig och kommer att bekostas av respektive medlem.

Föreningen planerar att under 2006 påbörja arbetet med att renovera och ställa i ordning de lokaler som idag står tomma. Användningsområdena varierar från gemensamhetslokaler till uthyrning och försäljning för bostadsändamål.

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna under året med 20%.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna med 5% per 2006-01-01.

Föreningens totala förmögenhetsvärde per 2005-12-31 uppgick till 32 579 027 kr och fördelas enligt medlemmarnas andel i bostadsrättsföreningen. Föreningen har lämnat kontrolluppgifter på förmögenhetsvärdet till Skatteverket.

En större amortering på 1 000 000kr har gjorts på ett av föreningens lån.

Arbetet med att reda ut de oegentligheter som förekom under 2000 till 2002 fortgår. Diskussioner och förhandlingar pågår med tidigare revisor och vårt försäkringsbolag. En förlikning har uppnåtts med tidigare förvaltare PSP och Stefan Sandberg.

Övrig information

Styrelserum har flyttats till en av lokalerna i Krukmakargatan 67 då det gamla styrelserummet nu uthyres till en medlem i föreningen.

Styrelsen har fortsatt arbetet med att ta fram nya och långsiktiga rutiner för styrelsearbetet för att få en bättre kontinuitet mellan avgående och tillträdande styrelser. Det har innefattat bl.a. skriftlig dokumentation av styrelsearbetet, kontaktlistor, sammanställning av dokumentation, aktivitetslista etc.

Styrelsen har regelbundet kommit ut med informationsblad till medlemmarna.

Nyckeltal	2005	2004	2003	2002
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	619	479	451	435
Lån/kvm bostadsrättsyta	3 240	3 604	3 604	3 604
Elkostnad/kvm totalyta	24	24	32	28
Värmekostnad/kvm totalyta	205	203	197	176
Vattenkostnad/kvm totalyta	25	28	24	53

Dispositionsförslag

Förslag till behandling av ansamlad förlust.

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat	-693 184,51
ansamlad förlust	- 6 006 114,70
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	- 127 629,00
av fond för yttre underhåll ianspråkats enligt styrelsen	<u>119 676,00</u>
	- 6 707 252,21

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

att i ny räkning överföres - 6 707 252,21

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

RESULTATRÄKNING		2005	2004
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 302 149	1 746 504
Övriga rörelseintäkter		99 719	117 140
		2 401 868	1 863 644
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-297 609	-109 587
Reparationer		-59 331	-53 639
Periodiskt underhåll		-119 676	-18 866
Taxebundna kostnader		-1 060 247	-1 004 868
Övriga driftskostnader		-78 944	-93 318
Fastighetsskatt		-193 626	-176 718
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-302 642	-714 711
Personalkostnader		-63 730	-68 727
Avskrivningar		-251 852	-247 939
		-2 427 657	-2 488 374
RÖRELSERESULTAT		-25 789	-624 730
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		16 834	8 645
Räntekostnader		-604 997	-649 000
Räntebidrag		157 308	347 825
		-430 855	-292 529
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-456 644	-917 259
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-236 541	-277 449
		-236 541	-277 449
ÅRETS RESULTAT		-693 185	-1 194 708

BALANSRÄKNING		2005-12-31	2004-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	64 310 898	64 538 741
Maskiner och inventarier	Not 4	136 228	160 237
		64 447 126	64 698 978
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		64 447 126	64 698 978
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		660	11 843
Övriga fordringar		90 876	792 252
Förutbetalda kostnader	Not 5	31 238	23 950
Upplupna räntebidrag		33 209	33 209
		155 983	861 254
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 6	1 613 131	2 000 000
		1 613 131	2 000 000
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		70 130	99 325
SBC klientmedel i SHB		877 039	461 945
		947 169	561 270
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 716 283	3 422 524
SUMMA TILLGÅNGAR		67 163 408	68 121 502
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		36 288 583	36 061 591
Upplåtelseavgifter		24 615 311	24 092 303
Fond för yttre underhåll	Not 8	434 950	426 997
		61 338 844	60 580 891
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-6 014 068	-4 811 406
Årets resultat		-693 185	-1 194 708
		-6 707 252	-6 006 115
SUMMA EGET KAPITAL		54 631 592	54 574 777

		2005-12-31	2004-12-31
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	11 442 500	12 600 000
		11 442 500	12 600 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	126 000	0
Leverantörsskulder		253 243	215 294
Skatteskulder		432 328	456 964
Övriga kortfristiga skulder		79 735	51 005
Upplupna kostnader	Not 10	67 719	99 991
Förutbetalda avgifter och hyror		130 291	123 471
		1 089 316	946 725
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		67 163 408	68 121 502
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut		15 276 200	25 496 640
I eget förvar hos publika arkivet lantmäteriet		10 220 440	
Ansvarsförbindelser		inga	inga

1 JANUARI - 31 DECEMBER

2005

2004

FINANSIERINGSANALYS

Den löpande verksamheten

Årets resultat	-693 185	-1 194 708
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	251 852	247 939

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital **-441 333** **-946 769**

Förändringar kortfristiga fordringar	705 271	25 705
Förändring kortfristiga skulder (exkl. kort del lång skuld)	16 591	-453 687

Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital **721 862** **-427 982**

Kassaflöde från den löpande verksamheten **280 530** **-1 374 752**

Investeringsverksamhet

Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	0	-105 647
Maskiner och inventarier	0	-19 565
Kortfristiga placeringar	386 869	0

Kassaflöde från investeringsverksamheten **386 869** **-125 212**

Finansieringsverksamheten

Långfristiga skulder	Not 9	-1 031 500	0
Insatser och upplåtelseavgifter		750 000	0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten **-281 500** **0**

Årets kassaflöde **385 899** **-1 499 964**

Likvida medel vid årets början	561 270	2 061 234
Likvida medel vid årets slut	947 169	561 270

385 899 **-1 499 964**

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%
Fastighetsförbättringar	0,50%	0,50%
Markanläggning	10,00%	10,00%
Maskiner	10,00%	10,00%
Inventarier	20,00%	-

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.
Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

	2005	2004
Not 1		
RÖRELSENS INTÄKTER		
Årsavgifter	2 211 909	1 674 264
Hysesintäkter	90 240	72 240
	2 302 149	1 746 504

	2005	2004
Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	0	1 419
Fastighetsskötsel gård entrepr	93 750	0
Fastighetsskötsel gård beställ	64 625	0
Städning entreprenad	83 628	68 436
Städning enligt beställning	0	1 725
Sotning	0	8 956
Värmeanläggning	5 875	5 875
Trädgård	39 130	0
Förbrukningsmateriel	7 638	23 176
Brandvarnare	2 963	0
	297 609	109 587

	2005	2004
Reparationer		
Hyreslägenheter	2 286	0
Gemensamma utrymmen	0	1 750
Tvättstuga	9 134	1 431
Soprum/sophus	3 027	852
Källare	0	1 435
Trapphus	0	623
Portar	381	0
Lås	3 262	2 818
VVS	9 070	2 350
Värmeanläggning	600	0
Ventilation	381	5 625
Elinstallationer	9 692	1 798
Tak	0	2 400
Fönster	0	3 000
Gård	9 517	0
Markanläggning	2 031	0
Vattenskada	0	28 643
Skadegörelse	0	914
Övrigt	9 950	0
	59 331	53 639
Periodiskt underhåll		
Lokaler	13 318	0
Gemensamma utrymmen	0	5 408
Källare	67 598	0
Trapphus	30 000	0
VVS	0	13 458
Tak	2 641	0
Markytor	6 119	0
	119 676	18 866
Taxebundna kostnader		
El	86 814	87 431
Värme	741 408	735 083
Vatten	91 252	100 544
Sophämtning	33 711	27 762
Grovsopor	29 324	28 792
Miljöavfall	1 700	0
Snöröjning	70 151	21 537
Klottersanering	5 887	3 719
	1 060 247	1 004 868
Övriga driftskostnader		
Försäkring	46 550	46 529
Självrisk	14 178	0
Kabel-TV/Satellit-TV	18 216	46 789
	78 944	93 318
Fastighetsskatt		
	193 626	176 718

	2005	2004
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	3 600	3 825
Kontorsmateriel	29	1 687
Telefon	241	438
Datakommunikation	710	0
Postbefordran	454	2 079
Inkasso/betalningsföreläggande	400	0
Revisionsarvode extern revisor	18 313	196 681
Föreningskostnader	263	0
Styrelsemöten	308	0
Stämma	571	32 875
Föreningsverksamhet	0	708
Förvaltningsarvode	88 308	85 450
Arvode SBC övrigt	0	102 126
Fastighetsförvaltning	130 812	162 582
Fastighetsförvaltning beställn	781	3 750
Juridik	9 333	100 750
Administration	14 379	9 462
Konsultarvode	13 953	-389
Advokat	7 500	0
Föreningsavgifter ej SBC	6 598	6 598
Avgift till organisationer	6 090	6 090
	302 642	714 711
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	50 000	50 000
Sociala kostnader	13 730	18 727
	63 730	68 727
Avskrivningar		
Byggnad	117 155	117 155
Förbättringar	103 934	103 934
Markanläggning	6 754	6 754
Maskiner	20 096	20 096
Inventarier	3 913	0
	251 852	247 939
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	2 427 657	2 488 374
Not 3		
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	65 420 964	65 315 317
Nyanskaffningar	0	105 647
Utgående anskaffningsvärde	65 420 964	65 420 964

	2005	2004
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-882 223	-654 380
Årets avskrivningar enligt plan	-227 843	-227 843
Utgående avskrivning enligt plan	-1 110 066	-882 223
Planenligt restvärde vid årets slut	64 310 898	64 538 741
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	21 030 047	21 030 047
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	18 758 000	18 758 000
Taxeringsvärde mark	23 785 000	24 003 000
	42 543 000	42 761 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	42 543 000	42 543 000
Lokaler	0	218 000
	42 543 000	42 761 000
Not 4		
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	220 525	200 960
Nyanskaffningar	-	19 565
Utgående anskaffningsvärde	220 525	220 525
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-60 288	-40 192
Årets avskrivningar enligt plan	-24 009	-20 096
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-84 297	-60 288
Redovisat restvärde vid årets slut	136 228	160 237
Not 5		
FÖRUTBETALDA KOSTNADER	2005-12-31	2004-12-31
Vattenkostnad	7 264	-
Kabel TV	4 578	4 554
Fastighetsförsäkring	19 396	19 396
	31 238	23 950

Not 6

KORTFRISTIGA PLACERINGAR

Värdepappersfonder

	Bokfört värde 2005-12-31	Verkligt värde 2005-12-31	Bokfört värde 2004-12-31
Nordea likviditetsinvest	1 613 131	1 688 302	2 000 000
	1 613 131	1 688 302	2 000 000
Summa kortfristiga placeringar	1 613 131	1 688 302	2 000 000

Not 7

EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	36 288 583	226 992		36 061 591
Upplåtelseavgifter	24 615 311	523 008		24 092 303
Fond för yttre underhåll Not 8	434 950	7 953		426 997
Summa bundet eget kapital	61 338 844	757 953		60 580 891
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-6 014 068	-7 953	-1 194 708	-4 811 406
Årets resultat	-693 185	-693 185	1 194 708	-1 194 708
Summa ansamlad förlust	-6 707 252	-701 138	0	-6 006 115
Summa eget kapital	54 631 592	56 815		54 574 777

2005

2004

Not 8

Fond för yttre underhåll

Vid årets början	426 997	317 580
Reservering enligt stadgar	127 629	128 283
lanspråktagande enligt styrelsen	-119 676	-18 866
Vid årets slut	434 950	426 997

Not 9

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

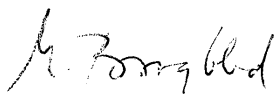
	Räntesats 2005-12-31	Belopp 2005-12-31	Belopp 2004-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordbanken Hypotek	5,15%	4 588 500	4 600 000	2008-02-20
Nordbanken Hypotek	4,65%	5 985 000	6 000 000	2006-06-15
Nordbanken Hypotek	2,02%	995 000	2 000 000	Räntherörligt
Summa skulder till kreditinstitut		11 568 500	12 600 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-126 000	0	
		11 442 500	12 600 000	

Not 10

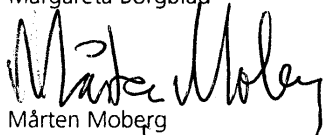
UPPLUPNA KOSTNADER

	2005-12-31	2004-12-31
Revisionskostnad	15 000	15 000
Elkostnad	5 300	7 200
Vattenkostnad	-	21 000
Räntekostnad	47 419	56 791
	67 719	99 991

STOCKHOLM den 30 / 3 2006




Margareta Borgblad



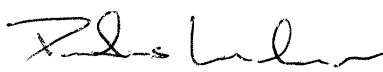
Märten Moberg



Anders Viberg



Gösta Bäckström



Pontus Levander
Suppleant

Min revisionsberättelse har avgivits den 3 / 4 2006



Jonas Lotterberg
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Krukomakaren 1

Org.nr 769601-5093

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Krukomakaren 1 för räkenskapsåret 2005. 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 revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet 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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

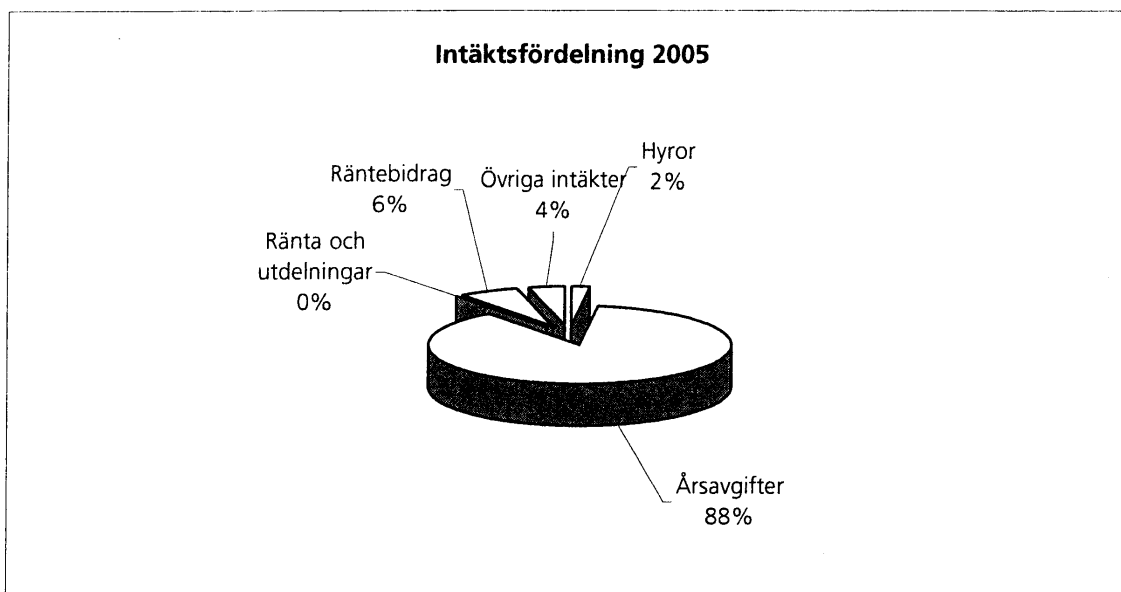
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Vingåker den 3/4 2006

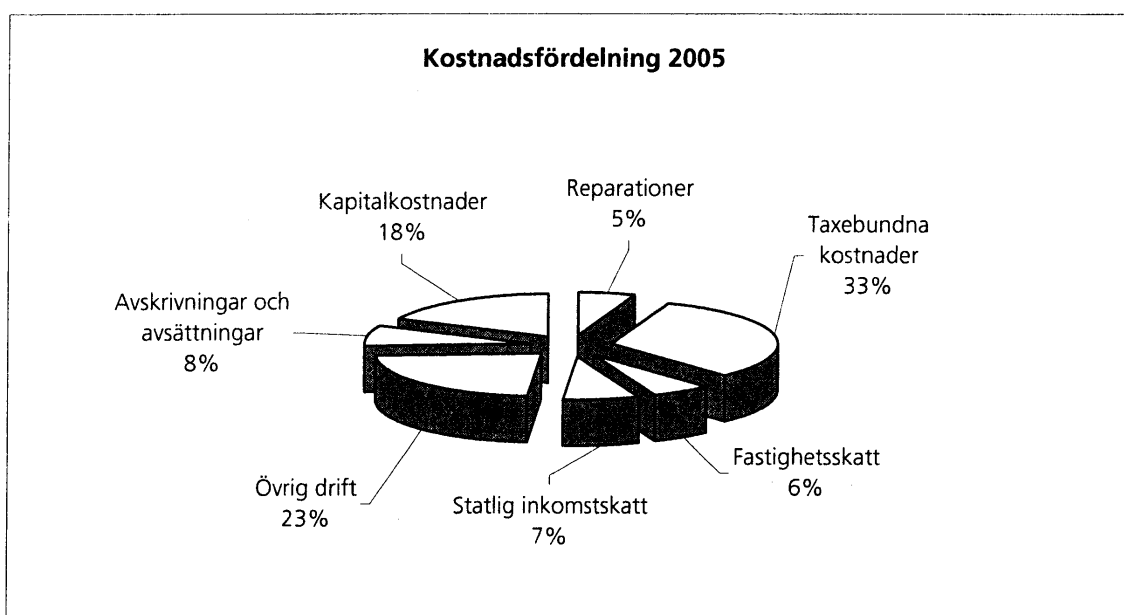


Jonas Lotterberg
Auktoriserad revisor



Intäkter per kvadratmeter

Årsavgifter:	619 kr	Räntebidrag	43 kr
Hyror:	950 kr	Ränta och utdelningar	1 kr
		Övriga intäkter:	28 kr



Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	49 kr	Taxebundna kostnader	293 kr
Fastighetsskatt	54 kr	Statlig skatt	65 kr
Övrig drift	205 kr	Avskrivningar och avsättningar	70 kr
Kapitalkostnader	164 kr		

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3571 kvm bostäder och 48 kvm hyresrätter

Proposition angående lokaler

Styrelsen föreslår att årsstämman ger den tillträdande styrelsen i uppgift att arbeta för att utöka föreningens debiterbara lokal- och bostadsytor. Detta genom att iordningställa befintliga lokaler för uthyrning eller försäljning, samt att omvandla övriga lämpliga utrymmen så att de kan hyras ut eller omvandlas till boytor. Detta dock med hänsyn till husens speciella karaktär och klassning.

Motion angående säkerhetsdörrar

Insänd av Nils Lif

Härmed föreslås årsstämman besluta att föreningen bekostar byte av samtliga lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar. Syftet med beslutet är att:

Erbjuda medlemmarna det billigaste alternativet – vilket är möjligt i en gemensam upphandling

Att i ett slag kunna färdigställa samtliga trappuppgångar istället för att under en längre period ha hantverkare och byggnadsbuller i trappuppgångarna.

Att i en gemensam upphandling möta Post och Telestyrelsens beslut att alla flerbostadshushåll senast den 1 jan 2011 skall ha postboxar i entren till varje trapphus.

Att kunna möte ovanstående beslut på det billigaste sättet vilket är möjligt i en upphandling där också lägenheternas ytterdörrar byts av samma leverantör.

Att arbeta för att medlemmarna erbjuds en rimlig nivå på säkerhet, ljudnivå samt brandsäkerhet.

Att säkerställa att bytet av säkerhetsdörrarna sker i linje med kulturklassningens syfte vilket är att i största möjliga mån behålla den ursprungliga karaktären vid varje ingrepp i gemensamma utrymmen i våra fastigheter.

Pris vid individuellt medlemsbyte 14 975kr för minst 20 upp till 49 dörrar

Pris vid samtidigt byte av samtliga under föreningens ansvar ca 22-46 kr i förhöjd månadsavgift.

Styckpris	13700	
Antal	81	3 medlemmar har redan säkerhetsdörrar
Totalkost dörrar	1109700	
Räntebid	0,92	Boverket tillhandahåller mellan 8-10%
Kost efter räntebid	1020924	
Ränta vid lån	0,04	Osäker på siffran, kan vi dra av i deklARATION?
Räntekost/ år	40837	
Total lägyta	3566	
Rkost/ år/ kvm	11	
Rkost/ mån/ kvm	1	

Ex 23kvm	22	Dvs 22kr extra i månadsavgift
Ex 36kvm	34	
Ex 43kvm	41	
Ex 48kvm	46	

Svar från styrelsen på motion angående Säkerhetsdörrar

Styrelsen är inte enig i denna fråga och vill därför inte ta ställning för eller emot motionen. Men styrelsen kan kort redovisa för- och nackdelar som diskuterats.

Fördelarna i förslaget redovisas i motionen och tas därför ej åter upp här. Frågan angående postboxar är ej aktuell för beslut nu, utan kommer att kräva ytterligare utredning.

- Nackdelarna med förslaget är en för vissa ofrivillig kostnad. Enkätundersökningen visade på att alla medlemmar ej önskade nya dörrar.
- Förslaget kan också innebära ett ökat arbete för föreningen som, beroende på hur stadgarna ändras, kan komma att behöva ansvara för dörrarna och arbetet med att byta ut dörrarna.
- Ökad belåning är inte önskvärt för föreningens ekonomi, och avgifterna kommer att behöva höjas ytterligare när lånet ska amorteras.
- Även kostnadsmässigt finns en fördel med individuella inköp då det möjliggör ett högre ränteavdrag om det görs individuellt.

Styrelsen är enig i att det är ett utmärkt förslag att erbjuda säkerhetsdörrar. Frågan som ska beslutas om avser endast huruvida föreningen ska stå för bytet av alla dörrar eller om medlemmarna själva ska få avgöra om de önskar en dörr som de då själva får finansiera.

Om ombud, fullmakt m m

En medlem som inte personligen kan närvara på föreningsstämman kan utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall förete en skriftlig, daterad fullmakt i original. Den gäller i högst ett år från undertecknandet. Fullmakten behöver inte vara bevittnad.

Vem kan vara ombud

Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara ombud, om inte annat anges i stadgarna. Ingen får som ombud företräda mer än *en* medlem, om inte annat anges i stadgarna. Medlem som är under arton år (underårig) företräds av förmyndare. En medlem som är juridisk person företräds av den som är legal ställföreträdare enligt registreringsbevis.

Biträde

En medlem kan vid föreningsstämman ha med sig högst ett biträde för att ge medlemmen möjlighet till sakkunnig hjälp på stämman i t ex ekonomiska, tekniska eller juridiska frågor. Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara biträde, om inte annat anges i stadgarna. Biträdet behöver inte förete fullmakt.



Sveriges
BostadsrättsCentrum



FULLMAKT

för

att vid föreningsstämman den ____ / ____ 20 ____ föra min talan och utöva min rösträtt.

_____ den ____ / ____ 20 ____

namnteckning

Förening _____ lägenhet nr _____