

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen SEBOHUS 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 1944-08-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 1944-08-03 och nuvarande stadgar registrerades 1987-05-02 hos Bolagsverket.

Fakta om våra fastigheter

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
TALGOXEN 19	1944	Vaxholm
TALTRASTEN 25	1945	Vaxholm

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

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna byggdes 1943-1945 och består av 7 flerbostadshus.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 288 kvadratmeter, vilket utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 48 lägenheter.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
	24	24			

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetslokal

Tvättstuga

Byggnadernas tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Rörstamsbyte	1994 & 1998-1999	
Elstambyte	1994	
Omläggning av tak	1996 & 1998	(Takfötter)
Miljöstation	2005	
Närvärme	2000	
Markanläggning	1991	
Fasadmålning	2001 - 2002	
Tvättstuga	1999 & 2001	

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning

Följande har skötts i egen regi:

- Lägenhetsförteckning
- Teknisk förvaltning

Övriga avtal:

- Vi har avtal med TIA att sköta snöröjningen och sandning på våra gångar framför huslängorna samt gräsklippning.
- Vaxholms Värmeservice AB av vår kundcentral (värmeväxlare med tillhörande utrustning).

Medlemmar

Av föreningens 48 medlemslägenheter har under året 6 överlåtits.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är:

- Bostadsrättshavare får inte utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenheten till annan än medlem enligt Bostadsrättslagen 1991:614, kap. 7, § 10-11 samt stadgarna § 17.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Carin Elisabeth Jacobsson	Ordförande
Karl Olof Blom	Sekreterare
Johan Robert Öberg	Kassör
Björn Olof Enström	Ledamot
Ulla Maria Eriksson le Clercq	Ledamot
Eva Christina Leijon	Suppleant
Johan Lennart Lundh	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Medlemmar som önskar få ärenden behandlat på årsstämman i enlighet med kallelsens dagordning under punkt 20, skall ha inkommit med motioner till styrelsen senast onsdag 19/4-06. Ärenden som inkommit senare och/eller under årsstämman behandlas ej.

Revisorer

Magnus Robrandt Ordinarie Extern
Annika Styrenius Ordinarie ~~Extern~~ Intern

Valberedning

Valberedning har varit Ulf Brunne, sammankallande, samt Lars-Göran Jonsson.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2005-04-26.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Nya miljöstationen invigd och upphandling av entreprenörer för tömning klart.

Statuskontroll av hela värmesystemet har påbörjats och underlag för åtgärder framtagen. Offertförfrågan för åtgärder sker under 2006.

Upprustning av rivningshotade stentrappan mot Blynshagen har utförts med nytt träräcke från trappan och runt upp mot miljöstationen.

Framför länga 33-47, hus G, har ny plastmatta lagts. Denna har bikakeliknande utseende som det befintliga gruset sen läggs i. Ett prov för utvärdering i fråga om kvarliggande grus vid ex. snöröjning, enklare framkomlighet mm.

Avtal med T.I.A. har tecknats i frågan om gräsklippning och trimning.

Utdelning av brandvarnare till samtliga lägenheter.

Sandlådan framför länga 17-31, hus F, har flyttats till lekområdet, samt gallring av lågt hängande grova grenar för bättre ljusinsläpp.

Nya teleledningar har i Telias regi utförts. Nya ledningar har grävts ned utmed grusgångarna i stället för de gamla, ej godkända i sekretessynpunkt, som var förlagda inuti lägenheterna. Denna åtgärd har Telia beslutat och bekostat.

Ny bygglovsansökning om utökade p-platser.

Grundläggande förarbeten- och fuktmätningar i hus A, inför åtgärder som utförs under 2006.

Nya tystgående tvättmaskiner har inköpts och monterats.

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2005-04-01 med 1,5%.

Föreningens totala förmögenhetsvärde per 2004-12-31 uppgick till 13 377 000 kr och fördelas enligt medlemmarnas andel i bostadsrättsföreningen. Föreningen har lämnat kontrolluppgifter på förmögenhetsvärdet till Skatteverket.

Föreningens ekonomi är god. Inga nya lån har tagits under 2005. Resultatet för 2005 är gott trots att vi under året genomfört en hel del kostsamma åtgärder.

För att kunna genomföra planerade arbeten under 2006 kommer vi att behöva låna pengar.
Vi har i budgeten lagt in ett lån på 2 miljoner kronor.

Vi planerar för en höjning av avgifterna fr o m 2006-07-01.

Nyckeltal	2005	2004	2003	2002
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	662	643	621	596
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 416	1 446	1 476	1 502
Elkostnad/kvm totalyta	12	11	9	8
Värmekostnad/kvm totalyta	166	150	143	140
Vattenkostnad/kvm totalyta	57	59	52	52

Övrig information

Stämmoprotokollet från årsstämman, anslås i tvättstugan senast 2 veckor efter stämman. Medlem som önskar erhålla pappersprotokoll kontakter Olle Blom, nr. 29.

Dispositionsförslag

Förslag till vinstdisposition.

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat	310 247
balanserad vinst	255 436
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	- 32 717

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

att i ny räkning överföres 532 966

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

RESULTATRÄKNING		2005	2004
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 175 552	2 114 928
		2 175 552	2 114 928
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-64 822	-4 429
Reparationer		-90 603	-6 807
Periodiskt underhåll		-150 746	-96 880
Taxebundna kostnader		-838 172	-861 585
Övriga driftskostnader		-145 936	-143 567
Fastighetsskatt		-82 000	-82 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-121 437	-105 331
Avskrivningar		-158 652	-1 294 336
		-1 652 368	-2 594 936
RÖRELSERESULTAT		523 184	-480 008
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		8 133	9 107
Räntekostnader		-221 070	-245 111
		-212 937	-236 004
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		310 247	-716 012
ÅRETS RESULTAT		310 247	-716 012

Handwritten signatures and initials:
PT
MC
ez

BALANSRÄKNING		2005-12-31	2004-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	4 090 967	3 761 091
Pågående arbeten	Not 4	113 583	16 811
Bostadslånepost/Underhållspost	Not 5	0	50 800
Maskiner och inventarier	Not 6	144 120	50 392
		4 348 669	3 879 093
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Insats SBC		1 600	1 600
		1 600	1 600
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 350 269	3 880 693
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Skattefordringar		112 970	30 970
Övriga fordringar		39 450	38 342
Förutbetalda kostnader	Not 7	58 555	61 201
		210 975	130 513
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		399 402	400 145
SBC klientmedel i SHB		1 370 446	1 463 572
		1 769 847	1 863 716
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 980 823	1 994 229
SUMMA TILLGÅNGAR		6 331 092	5 874 922
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 8		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		56 690	56 690
Fond för yttre underhåll	Not 9	526 305	493 588
		582 995	550 278
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		222 719	971 448
Årets resultat		310 247	-716 012
		532 966	255 436
SUMMA EGET KAPITAL		1 115 961	805 714

		2005-12-31	2004-12-31
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	4 556 375	4 656 393
		4 556 375	4 656 393
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10	100 000	99 278
Leverantörsskulder		335 694	79 714
Upplupna kostnader	Not 11	105 865	89 293
Förutbetalda avgifter och hyror		117 197	144 530
		658 756	412 815
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		6 331 092	5 874 922
Ställda säkerheter			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 10	5 866 400	5 866 400
Ansvarsförbindelser		inga	inga



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).

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	1,50%	1,50%
Fastighetsförbättringar, helt avskrivna 2004		1 142 924 kr
Soprum/sophus halv avskrivning 2005	5,00%	5,00%
Markanläggning	5,00%	5,00%
Underhållslånepost	5,00%	5,00%
Maskiner	10-20%	10-20%

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

	2005	2004
Not 1		
RÖRELSENS INTÄKTER		
Årsavgifter	2 175 552	2 114 928
	2 175 552	2 114 928

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel enl beställn	875	0
Fastighetsskötsel gård beställ	21 296	0
Snöröjning	27 625	0
Gård	4 303	0
Serviceavtal	0	617
Värmeanläggning	2 030	0
Förbrukningsmateriel	8 497	3 812
Fordon - drivmedel	196	0
	64 822	4 429

Reparationer

Byggnad	34 710	0
Tvättstuga	18 803	4 192
Lås	50	0
VVS	0	1 743
Värmeanläggning	25 992	402
Gård	9 000	0
Utemiljö	3 923	470
Skattereduktion	-1 875	0
	90 603	6 807

Handwritten signatures and initials:
 [Signature]
 [Signature]

	2005	2004
Periodiskt underhåll		
Byggnad	66 054	23 330
Lägenheter	3 100	0
Gemensamma utrymmen	32 846	0
Tvättstuga	0	55 000
Värmeanläggning	36 359	17 125
Markytor	0	1 425
Utemiljö	24 391	0
Skattereduktion	-12 004	0
	150 746	96 880
Taxebundna kostnader		
El	40 368	37 222
Värme	546 627	494 380
Vatten	187 555	195 214
Sophämtning	43 130	98 241
Grovsopor	20 189	14 653
Returpapper	303	0
Snöröjning	0	21 875
	838 172	861 585
Övriga driftskostnader		
Försäkring	92 416	91 007
Kabel-TV/Satellit-TV	53 520	52 560
	145 936	143 567
Fastighetsskatt	82 000	82 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	1 800	1 800
Kontorsmateriel	1 716	387
Postbefordran	1 458	179
Inkasso/betalningsföreläggande	200	0
Hysesförluster	0	256
Föreningskostnader	0	7 581
Styrelsemöten	200	400
Styrelseomkostnader	22 006	14 443
Stämma	3 938	2 587
Föreningens dag	2 332	0
Förvaltningsarvode	55 704	53 904
Arvode SBC övrigt	0	3 485
Juridik	2 500	0
Administration	1 800	1 414
Konsultarvode	22 251	14 026
Tidningar facklitteratur	663	0
Avgift till organisationer	4 870	4 870
	121 437	105 331

Handwritten signatures and initials:
 JAC
 eg
 JMC

	2005	2004
Avskrivningar		
Byggnad	74 610	74 610
Förbättringar	7 240	1 142 924
Markanläggning	14 730	14 730
Maskiner	11 272	11 272
Underhållslånepost	50 800	50 800
	158 652	1 294 336
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 652 368	2 594 936
Not 3		
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	6 846 095	6 846 095
Nyanskaffningar, sophus, rep. stentrappa	426 456	0
Utgående anskaffningsvärde	7 272 551	6 846 095
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-3 085 004	-1 852 740
Årets avskrivningar enligt plan	-96 580	-1 232 264
Utgående avskrivning enligt plan	-3 181 584	-3 085 004
Planenligt restvärde vid årets slut	4 090 967	3 761 091
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	289 387	289 387
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	10 000 000	10 000 000
Taxeringsvärde mark	6 400 000	6 400 000
	16 400 000	16 400 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	16 400 000	16 400 000
	16 400 000	16 400 000
Not 4		
PÅGÅENDE ARBETEN		
Pågående om- och tillbyggnad, vindar och källare	113 583	16 811
	113 583	16 811
Not 5		
UNDERHÅLLSLÅNEPOST/BOSTADSLÅNEPOST		
Akkumulerat anskaffningsvärde	977 900	977 900
Årets avskrivning	-50 800	-50 800
Akkumulerad avskrivning	-927 100	-876 300
Summa:	0	50 800

	2005	2004
Not 6		
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	149 138	149 138
Nyanskaffningar	105 000	
Utgående anskaffningsvärde	254 138	149 138
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-98 746	-87 474
Årets avskrivningar enligt plan	-11 272	-11 272
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-110 018	-98 746
Redovisat restvärde vid årets slut	144 120	50 392

	2005-12-31	2004-12-31
Not 7		
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Serviceavtal Anticimex		635
Fastighetsförsäkring	58 555	58 555
Serviceavtal värmeservice		2 011
	58 555	61 201

Not 8
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	56 690			56 690
Fond för yttre underhåll Not 9	526 305	32 717		493 588
Summa bundet eget kapital	582 995	32 717		550 278
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	222 719	-32 717	-716 012	971 448
Årets resultat	310 247	310 247	716 012	-716 012
Summa fritt eget kapital	532 966	277 530	0	255 436
Summa eget kapital	1 115 961	310 247	0	805 714

	2005	2004
Not 9		
Fond för yttre underhåll		
Vid årets början	493 588	556 326
Reservering enligt stadgar	32 717	32 717
lanspråktagande enligt stadgar		-95 455
Vid årets slut	526 305	493 588

Not 10

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	2005-12-31	2005-12-31	2004-12-31	
Spintab	4,80%	487 414	507 414	2006-03-21
Föreningssparbanken	5,87%	493 686	499 650	2007-09-03
Spintab	3,89%	1 799 451	1 832 783	2010-12-17
Spintab	4,80%	1 875 824	1 915 824	2006-03-21
Summa skulder till kreditinstitut		4 656 375	4 755 671	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-100 000	-99 278	
		4 556 375	4 656 393	

Not 11

UPPLUPNA KOSTNADER

	2005-12-31	2004-12-31
Låneräntor	29 615	33 726
Bankavgifter	465	452
Värmekostnad		55 115
Snöröjning	7 750	
Byggmaterial	18 595	
Telefonkostnad	355	
Elkostnad	3 600	
Sophämtning	2 138	
Byggkonsultkostnader	43 347	
	105 865	89 293

VAXHOLM den 16/3 2006



Carin Elisabeth Jacobsson



Karl Olof Blom



Johan Robert Öberg



Björn Olof Enström



Ulla Maria Eriksson le Clercq

Min revisionsberättelse har avgivits den / 2006

Magnus Robrandt
Extern revisor

Annika Styrenius
Intern revisor