

ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN JORDGUBBEN 20

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Jordgubben 20 får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2005.

STYRELSE

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Christian Wiechel	ledamot	(ordf)
Eddie Jansson	ledamot	
Per Sjöström	ledamot	
Eva Rehnberg	ledamot	f.o.m 2005-05-17
Anders Nilsson	ledamot	f.o.m.2005-08-22
Peter Giesecke	suppleant	
Anna Munkenberg	suppleant	
Anders Nilsson	suppleant	f.o.m. 2005-05-17
Agneta Lidestrand	ledamot	t.o.m. 2005-05-17
Anna Barkman	ledamot	t.o.m. 2005-05-17
Stig Björne	ledamot	t.o.m. 2005-08-22
Karin Nilsson	suppleant	t.o.m. 2005-05-17

REVISORER

Lindebergs Grant Thornton AB

VALBEREDNING

Lennart Palmgren
Ann-Charlotte Rosenbaum

FÖRENINGSFRÅGOR

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 maj 2005. Extrastämma hölls den 15 sept 2005. Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Under verksamhetsåret har 1 hyreslägenhet upplåtits med bostadsrätt. Styrelsen har under året godkänt 7 överlåtelse.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
JORDGUBBEN 20 I STOCKHOLM
Reg nr 769607-8471

FÖRENINGSFRÅGOR forts.

Föreningens stadgar har ändrats så att avgiften vid andrahandsuthyrning förhöjs med 30%.
F.n. löper 3 st andrahandsuthyrningar.

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årsskiftet 2005/2006 till 52 stycken fördelat på 43 bostadsrätter.

Föreningen omfattar bostadslägenheter och lokaler fördelade enligt nedan:

1 r o k	27 st	1 000 kvm	varav 1 hyresrätt (39 kvm)
1,5 r o k	1 st	36 kvm	
2 r o k	10 st	720 kvm	
3 r o k	<u>6 st</u>	<u>521 kvm</u>	
	44 st	2 277 kvm	
Lokaler	8 st	799 kvm	
Totalt		3 076 kvm	

<i>Resultat och ställning</i>	2005	2004	2003	2002
Nettoomsättning tkr	2 196	1 964	1 936	399
Resultat efter finansiella poster tkr	-455	-566	-706	-261
Balansomslutning tkr	66 765	65 191	60 945	55 681
Årsavgiftsnivå bostäder kr/kvm	487	350	332	332

Fastighetens beteckning är Jordgubben 20. Byggnadsår 1937.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret.

FASTIGHET

Följande verksamheter och åtgärder har skett under året :

- Stambytet i källaren klart 15 jan. Rotavdrag söks.
- Samtliga cyklar insamlas i värmecentralen inför ommålning och delas ut efteråt
- Golv, väggar och tak i källaren målas om jan/feb
- Föreningen går ur SBC, då nyttan verkar försumbar mot årsavgiften 5 000 kronor.
- Ommålning av yttre fönsterbåge på samtliga fönster i maj/juni. I flera fall fick bågen renoveras. Rotavdrag söks.
- Hyrorna höjs med 4% i de två kvarvarande hyresrätterna 050401
- Stämman 17 maj beslutar att höja avgifterna med 20% f.o.m. 050701. Vidare tas beslut om att stämma CBR Ellis, ta ut 30% förhöjd avgift vid andrahandsuthyrning samt att ta rörlig ränta på det lån om 7mkr som omsätts i aug.
- Sortering av grovsopor i fraktionerna papper och övrigt införs.
- Städ dagar införs med början 7 och 15 september. Totalt deltog 15 medlemmar.

FASTIGHET fortsättning

- Energihantverkarna säger upp avtalet om fastighetsservice. Conny Högberg städslas att månatligen gå husesyn samt att ställa upp vid behov.
- P.g.a flera läckage görs temporära lagningar av taket innan vintern.
- Medlemmarna säger nej till kollektivt avtal med UPC på baspaketet.
- Problem med pump, utegivare och ventil i värmesystemet åtgärdas. Serviceavtal sluts med TAC.
- Firma Fastighetsstrategi anlitas för att få ned taxeringsvärdet
- Lgh 113 har fuktskada efter stambytet och nytt stambyte i våtrummet vidtar.
- Föreningen ansöker om räntebidrag för det kostsamma stambytet.
- Välkomstblad nya medlemmar tas fram, utdelas till samtliga medlemmar och läggs in på hemsidan.
- Efter många års krångel byttes entrédörren ut mot en som öppnas utåt och stängs även på vintern

FÖRVALTNING

Den ekonomiska förvaltningen har handhåfts av Frubo AB i Linköping.

Fastighetsskötseln ombesörjdes av Energihantverkarna, men utförs sen nov 2005 av Conny Högberg. Fastighetsstädningen görs av Tomas Karlsson Städ.

LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR

Styrelsen har under räkenskapsåret erhållit totalt 11 997 kronor i ersättning exklusive sociala kostnader.

EKONOMI

Årsavgifter har under räkenskapsåret uppgått till 982 290 kronor, hyresintäkter bostäder till 96 450 kronor och lokaler till 1 028 540 kronor.

Avgiftshöjningar har sen bildandet genomförts enligt följande :

2004-07-01	10 %
2005-01-01	10 %
2005-07-01	20 %

Försäljning av lägenhet 114 har inbringat 1 340 000 kronor varav 753 206 kronor avser insats och 586 794 kronor avser upplåtelseavgift. Ingen kostnad för mäklararvode.

Rotavdrag har erhållits med 124 000 kronor under 2005 och beviljats med 26 026 kronor för 2006.

BOKSLUTSDISPOSITIONER

Styrelsen föreslår att årets underskott enligt stadgarna balanseras i ny räkning.

Till stämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 1 753 168
Avsättning till underhållsfond	- 100 479
Årets resultat	- <u>472 237</u>
Balanserat underskott	- 2 325 884

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
JORDGUBBEN 20 I STOCKHOLM
 Reg nr 769607-8471

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2005-01-01-- 2005-12-31</i>	<i>2004-01-01-- 2004-12-31</i>
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Årsavgifter/hyror	1	2 195 684	1 963 953
Övriga intäkter		836	460
		2 196 520	1 964 413
 <i>Rörelsens kostnader</i>			
Reparation och underhåll	2	-219 228	-164 733
Driftskostnader	3	-695 334	-727 616
Fastighetsskatt		-193 483	-195 710
Förvaltningskostnader	4	-175 105	-200 762
		-1 283 150	-1 288 821
Rörelseresultat före avskrivningar		913 370	675 592
 <i>Avskrivningar</i>			
Byggnader	5	-525 576	-325 932
Rörelseresultat efter avskrivningar		387 794	349 660
 <i>Finansiella intäkter och kostnader</i>			
Ränteintäkter	6	0	1 763
Räntekostnader	6	-842 345	-917 269
		-842 345	-915 506
Resultat efter finansiella poster		-454 551	-565 846
 <i>Skatt</i>			
Statlig skatt		-17 686	0
Årets resultat		-472 237	-565 846

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
JORDGUBBEN 20 I STOCKHOLM
 Reg nr 769607-8471

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2005-12-31</i>	<i>2004-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	5	41 255 991	31 799 387
Förbättringsarbeten	5	774 907	10 093 915
Mark	5	22 649 364	22 649 364
		<u>64 680 262</u>	<u>64 542 666</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>	7	3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		64 683 762	64 546 166
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgift/hyresfordringar		3 014	0
Skatteavräkning		1 960	1 039
Momsfordran		0	2 122
Skattereduktion 2006		26 626	0
Förutb.kostn.uppl. intäkter	8	25 088	29 163
		<u>56 688</u>	<u>32 324</u>
Kassa och bank	9	2 024 626	612 243
Summa omsättningstillgångar		2 081 314	644 567
SUMMA TILLGÅNGAR		66 765 076	65 190 733

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
JORDGUBBEN 20 I STOCKHOLM
Reg nr 769607-8471

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2005-12-31</i>	<i>2004-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser	10	42 154 020	41 400 814
Upplåtelseavgifter		3 505 346	2 918 552
Föreningens underhållsfond		219 447	117 531
		<u>45 878 813</u>	<u>44 436 897</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 753 168	-1 085 407
Årets resultat		-472 237	-565 846
		<u>-2 225 405</u>	<u>-1 651 253</u>
Summa eget kapital		43 653 408	42 785 645
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Lån	11	22 606 742	21 906 742
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		180 002	121 113
Övriga kortfristiga skulder	12	24 193	87 393
Upplupna kostnader förutbetalda intäkter	13	15 559	14 164
Upplupna utgiftsräntor		72 542	83 169
Förskottsbetalda hyror/årsavgifter		212 630	192 507
		<u>504 926</u>	<u>498 346</u>
Summa skulder		23 111 668	22 405 088
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		66 765 076	65 190 733
Ställda pantor m.m.			
Fastighetsinteckningar	14	22 386 742	22 386 742
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Värderingsprinciper mm

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad livslängd. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad	100 år
Stamreovering	50 år
Inventarier	5 år

Not 1	2005	2004
<i>Rörelsens intäkter</i>		
Hyror bostäder	96 450	86 985
Hyror lokaler	1 028 540	1 021 488
Årsavgifter bostäder	977 844	769 496
Extra utdebitering andrahandsuthyrning	4 446	0
Rabatt hyra bostad/lokal	0	-2 424
Fastighetsskatt	88 404	88 408
	<hr/>	<hr/>
	2 195 684	1 963 953

Not 2

Reparationer och underhåll

Byggnad löpande underhåll	-218 731	-156 313
Reparation/underhåll hiss	-11 263	-8 420
Skattereduktion	10 766	0
	<hr/>	<hr/>
	-219 228	-164 733

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
JORDGUBBEN 20 I STOCKHOLM
Reg nr 769607-8471

Not 3	2005	2004
<i>Driftskostnader</i>		
Fastighetsstädning	-27 430	-20 105
Bevakningskostnad/jour	-48 593	-56 292
Elavgifter	-64 598	-80 998
Elavgifter tidigare år	15 555	-22 260
Fjärrvärme	-408 946	-395 279
Vatten och avlopp	-74 280	-76 926
Sophämtning/renhållning	-52 200	-50 174
Försäkring	-20 811	-26 613
Försäkringsersättning	0	4 425
Kabel-TV	-10 356	-2 396
Grundavtal hissar	0	-950
Förbrukningsmaterial	-3 675	-48
	<hr/>	<hr/>
	-695 334	-727 616
Not 4		
<i>Förvaltningskostnader</i>		
Styrelsearvode	-11 997	-18 255
Sociala kostnader styrelsearvode	-2 361	-4 930
Revisionsarvode	-12 112	-9 500
Kameral förvaltning	-64 442	-64 476
Extra kameral förvaltning	-2 968	-4 216
Övriga kostnader, administration mm	-3 080	-6 351
Föreningsomkostnader	-4 190	-2 547
Hemsida	-1 074	-1 156
Konsultkostnader	-59 819	-7 425
Bankkostnad/postgirokostnad	-12 166	-8 196
Mäklararvode	0	-68 700
Föreningsavgifter	0	-5 010
Personalkostnader	-897	0
	<hr/>	<hr/>
	-175 105	-200 762
Not 5		
<i>Byggnad</i>		
Anskaffningsvärde	32 592 986	32 592 986
Stamreovering 2004	10 093 915	0
Skattereuktion 2005	-111 735	0
Akkumulerad avskrivning	-793 599	-467 667
Årets avskrivning	-525 576	-325 932
	<hr/>	<hr/>
Bokfört värde	41 255 991	31 799 387
Mark	22 649 364	22 649 364

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
JORDGUBBEN 20 I STOCKHOLM
Reg nr 769607-8471

Not 5 Forts.	2005	2004
<i>Förbättringsarbeten</i>		
Byte avloppsrör i bottenplatta	412 219	0
Målningsarbeten fönster	362 688	0
Vattenskador	0	886 660
OVK	0	51 564
Stamreovering	0	9 372 691
Erhållit i samband med köp av fastigheten	0	-80 000
Erhållit i samband med köp av fastigheten	0	-137 000
	<u>774 907</u>	<u>10 093 915</u>
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnad	14 753 000	15 031 000
Mark	18 740 000	18 940 000
Totalt	<u>33 493 000</u>	<u>33 971 000</u>
Not 6		
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>		
Ränteintäkter	0	105
Ränta skattekonto	-362	1 658
Räntekostnader	-841 708	-917 269
Räntekostnader lev.skulder	-275	0
	<u>-842 345</u>	<u>-915 506</u>
Not 7		
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Insats SBC	3 500	3 500
Not 8		
<i>Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt</i>		
Energihantverkarna	0	4 878
FRUBO AB jan	5 707	5 394
UPC	2 516	2 589
Brandkontoret	16 865	16 302
	<u>25 088</u>	<u>29 163</u>
Not 9		
<i>Kassa, postgiro och bank</i>		
Postgiro	1 349 581	23 794
Nordea	675 045	588 449
	<u>2 024 626</u>	<u>612 243</u>
Not 10		
<i>Insatser</i>		
Insatser	41 400 814	39 945 466
Nyttillkomna upplåtelser under året	753 206	1 455 348
	<u>42 154 020</u>	<u>41 400 814</u>

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
JORDGUBBEN 20 I STOCKHOLM
Reg nr 769607-8471

Not 11	2005	2004
<i>Långfristiga skulder</i>		
Nordea Hypotek 3978 83 38739	0	3 706 742
Nordea Hypotek 3978 83 38747	7 000 000	7 000 000
Nordea Hypotek 3978 83 38755	7 000 000	7 000 000
Nordea 3978 84 00027	4 200 000	4 200 000
Nordea Hypotek 3978 84 16349	4 406 742	0
	<u>22 606 742</u>	<u>21 906 742</u>

	Aktuell räntesats	Villkor
Nordea Hypotek 3978 83 38747	1,971%	rörligt
Nordea Hypotek 3978 83 38755	5,50%	2007-08-15
Nordea 3978 84 00027	1,891%	rörligt
Nordea Hypotek 3978 84 16349	1,891%	rörligt

Not 12

Övriga kortfristiga skulder

Skatteskuld	1 388	74 745
Momsskuld	22 443	12 648
Källskatt	189	0
Upplupna sociala kostnader	173	0
	<u>24 193</u>	<u>87 393</u>

Not 13

Upplupna kostnader förutbetalda intäkter

Vatten avlopp		
Fortum el	10 936	0
Nordea bankkostnad	1 198	1 204
Stockholms Vatten	3 425	4 698
Styrelsens utlägg	0	2 295
RagnSells renhållning	0	1 579
Energihantverkarna	0	4 388
	<u>15 559</u>	<u>14 164</u>

Not 14

Fastighetsinteckningar

Nordea Hypotek	17 706 742 inom	17 706 742
Nordea Bank	4 680 000 inom	4 680 000
	<u>22 386 742</u>	<u>22 386 742</u>

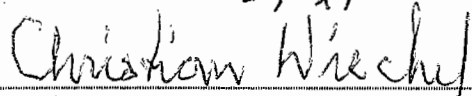
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
JORDGUBBEN 20 I STOCKHOLM
Reg nr 769607-8471

Not 15

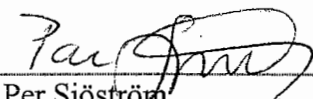
Förändringar av eget kapital

	Insatser	Upplåtelser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående kapital enligt fastställd balansräkning	41 400 814	2 918 552	117 531	-1 085 406	-565 846
Nyupplåtelser	753 206	586 794			
Resultatdisp enl stämmobeslut				-565 846	565 846
Avsättning enl stämmobeslut			101 916	-101 916	
Årets resultat					-472 237
Belopp vid årets slut	42 154 020	3 505 346	219 447	-1 753 168	-472 237

Stockholm 2006-04-27



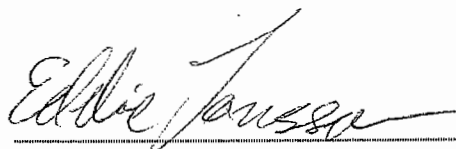
Christian Wiechel



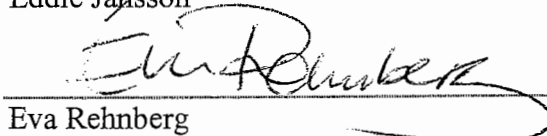
Per Sjöström



Anders Nilsson



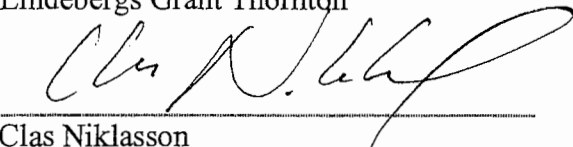
Eddie Jansson



Eva Rehnberg

Vår revisionsberättelse har avgivits 2006-05-04

Lindebergs Grant Thornton



Clas Niklasson

KASSAFLÖDESANALYS

	2005-12-31	2004-12-31
Tillförda medel		
Resultat före avskrivningar och efter skatt	913	676
Finansiella intäkter kostnader	-842	-916
	71	-240
Ökning insatser/upplåtelser	1 340	2 290
Ökning långfristiga skulder	700	4 200
Summa tillförda medel	2 111	6 250
Använda medel		
Investeringar i fastigheter, maskiner och inventarier	-663	-5 028
Minskning av långfristiga skulder	0	0
Statlig skatt	-18	0
Summa använda medel	-681	-5 028
FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL	1 430	1 222
Spec av rörelsekapitalförändring		
Ökning(+)Minskning(-) kortfristig fordran	24	-198
Ökning(-)Minskning(+) kortfristiga skulder	-6	1 679
Ökning(+)Minskning(-) likvida medel	1 412	-259
SUMMA RÖRELSE- KAPITALFÖRÄNDRING	1 430	1 222

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Jordgubben 20

Org.nr 769607-8471

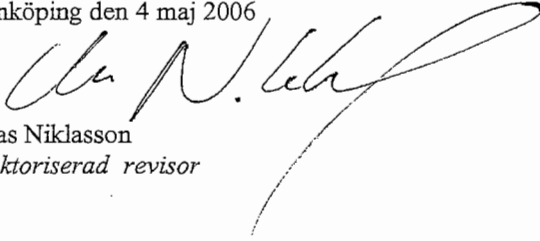
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Jordgubben 20 för år 2005-01-01 – 2005-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. 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 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 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 därmed 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.

Linköping den 4 maj 2006


Clas Niklasson
Auktoriserad revisor