

ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN JORDGUBBEN 20

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Jordgubben 20 får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2006.

STYRELSE

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Christian Wiechel	ledamot (ordf)
Eddie Jansson	ledamot
Eva Rehnberg	ledamot
Per Sjöström	ledamot
Anders Nilsson	ledamot
Åsa Nyblom	ledamot f.o.m. 060608
Peter Giesecke	suppleant
Anna Munkenberg	suppleant t.o.m. 060522
Åsa Nyblom	suppleant f.o.m. 060522

REVISORER

Lindebergs Grant Thornton AB

VALBEREDNING

Lennart Palmgren
Ann-Charlotte Rosenbaum

FÖRENINGSFRÅGOR

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 maj 2006. Extrastämmor hölls den 23 jan och den 30 mars angående avgiftshöjning juridisk person och försäljning råvind plan 5. Den 8 nov hölls ännu en extrastämma avseende försäljning hitre råvinden på plan 7.

Härutöver har styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
JORDGUBBEN 20 I STOCKHOLM
Reg nr 769607-8471**

FÖRENINGSFRÅGOR forts.

Råvinden på plan 5 färdigställdes till en 2:a om 57 kvm. Lgh 157 med inflyttning 22 nov och avgift från 1 dec.

Styrelsen har under året godkänt 6 andra överlåtelse.

Föreningens stadgar har ändrats så att avgiften för juridisk person förhöjs med 30%.

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årsskiftet 061231 till 54 stycken fördelat på 44 bostadsrätter.

Föreningen omfattar bostadslägenheter och lokaler fördelade enligt nedan:

1 r o k	27 st	1 007 kvm	varav 1 hyresrätt (39 kvm)
1,5 r o k	1 st	36 kvm	
2 r o k	11 st	777 kvm	
3 r o k	<u>6 st</u>	<u>521 kvm</u>	
	45 st	2 334 kvm	
Lokaler	7 st	729 kvm	
Totalt		3 070 kvm	

<i>Resultat och ställning</i>	2006	2005	2004	2003
Nettoomsättning tkr	2 320	2 196	1 964	1 936
Resultat efter finansiella poster - före extraordinära intäkter och skatt tkr	168	-455	-566	-706
Balansomslutning tkr	66 980	66 765	65 191	60 945
Årsavgiftsnivå bostäder kr/kvm	492	487	350	332

Fastighetens beteckning är Jordgubben 20. Byggnadsår 1937.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret.

FASTIGHET

Följande verksamheter och åtgärder har skett under året :

- Tätning av nya entrédörren mellan gammal och ny karm.
- Utjämning av skadat ytskikt på golvet i tvättstugan.
- Reglerutrustningen som betjänar kinesrestaurangens ventilation otillräcklig och åtgärdas.
- Råvinden plan 5 utannonseras i DN. Resulterar i ett trettiotal svar. En sakkunnig byggkonsult anlitas och 5 anbudsgivare välj ut för personligt sammanträffande med styrelsen. Därefter får den valde entreprenören presentera projektet vid extrastämma 30 mars, där beslut tas.
- Med utebliven kompaktisering går vi över till 3 sophämtningar per vecka (må/ons/to)
- Ansökan rotavdrag ommålning fönster insändes och erhålles.

FASTIGHET fortsättning

- Fastighetsstrategis genomgång av taxeringsvärdet resulterar i en minskning på 480.000 kronor.
- Andelstalet för lgh 156 (TH) regleras och 90.351:- erläggs i uppräknad insats (uppmätt yta).
- Medlemmarna erbjuds att inkomma med klagomål innan garantitiden för stambytet går ut den 7 april. Tre medlemmar inkommer med klagomål och lgh 113 måste helt göras om i våtutrymmet, vilket går på garantin.
- Hål i väggen efter stambytet i kinesrestaurangens källarlokal åtgärdas.
- Trappräcke som lossnat på 3 olika ställen åtgärdas.
- Hissen stannar inte i plan. Åtgärdas av Magnussons hiss (nu lika illa igen).
- Gamla kodlåset till entrédörren byts ut till nytt.
- Fasadskada vid köksfönstret till lgh 131 åtgärdas.
- Ytskiktsrenovering av Kungsbalkong vid lgh 165. .
- Kontraktet på hörnlokalen övertas av ny ägare. Hyran justeras uppåt.
- Kontraktet på kinarestaurangen övertas av ny ägare. Hyran justeras uppåt.
- Trasiga ytterfönster efter fönsterrenoveringen 2005 i lgh 127 och 164 åtgärdas.
- Vissa stammar i källartaket hos Quick Rent läcker. Aldrig stambytt. Åtgärdas.
- Läckande gasledning i lgh 115 åtgärdas.
- Räntebidrag för stambytet söks och erhålles.
- Dörrvred och lås i källaren byts ut.
- Den äldre tvättmaskinen, som tjänat ut, byts ut mot en ny med effektiv centrifugering.
- Inbrott i källarförrådet lgh 115. Personalen på kineskrogen uppmanas att tillse att källardörren mot gatan är ordentligt stängd när de går för kvällen.
- Översvämning i källare (utrymmet där restaurangernas fettavskiljare står) Läckage såväl genom Fortums fjärrvärme- som elanslutning. Fortum länsappar och tätar fjärrvärmeanslutningen, men läckaget vid elanslutningen kvarstår.
- Konkurrerande offerter begärs in från TAC och Fortum för modernisering av värmereglerutrustningen i källaren.
- Råvindprojekt 2 (hitre vinden plan 7) beslutas och villkoras på extrastämma 8 nov.
- Omförhandling hyresvillkor pizzerian slutförs och nytt kontrakt upprättas som även innefattar den övertagna lokalen bredvid..
- Diskussioner har förts med CBRE:s ombud hela året och en förlikning närmar sig.
- Talan mot intygsgivarna förbereds. Ny advokat städslas pga jäv.

FÖRVALTNING

Den ekonomiska förvaltningen har handhåfts av FRUBO AB i Linköping.

Fastighetstillsyn ombesörjs av Fastighetstjänst, Conny Högberg. Fastighetsstädningen görs av Tomas Karlsson Städ.

LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR

Styrelsen har under räkenskapsåret erhållit totalt 39.814 kronor i ersättning.

EKONOMI

Årsavgifter har under räkenskapsåret uppgått till 1.105.863 kronor, hyresintäkter bostäder till 48.888 kronor och lokaler till 1.052.220 kronor.

Avgiftshöjningar har sen bildandet genomförts enligt följande :

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

Försäljning av råvind på plan 5 har inbringat 900.000 kronor inkl nytt yttertak på den huskroppen samt färdigställande av nya källarförråd i cykelrummet.

BOKSLUTSDISPOSITIONER

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

Till stämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 2.325.884
Avsättning till underhållsfond	- 100.479
Årets resultat	<u>2.274.176</u>
Balanserat underskott	- 152.187

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
JORDGUBBEN 20 I STOCKHOLM
Reg nr 769607-8471

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2006-01-01-- 2006-12-31</i>	<i>2005-01-01-- 2005-12-31</i>
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Årsavgifter/hyror	1	2 318 246	2 195 684
Övriga intäkter		1 696	836
		<u>2 319 942</u>	<u>2 196 520</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Reparation och underhåll	2	-139 565	-219 228
Driftkostnader	3	-551 086	-695 334
Fastighetsskatt		-201 930	-193 483
Förvaltningskostnader	4	-197 871	-175 105
		<u>-1 090 452</u>	<u>-1 283 150</u>
Rörelseresultat före avskrivningar		1 229 490	913 370
<i>Avskrivningar</i>			
Byggnader	5	-394 429	-525 576
Rörelseresultat efter avskrivningar		835 061	387 794
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>			
Ränteintäkter	6	802	0
Räntebidrag	6	67 395	0
Räntekostnader	6	-735 215	-842 345
		<u>-667 019</u>	<u>-842 345</u>
Resultat efter finansiella poster		168 042	-454 551
<i>Extra ordinära intäkter</i>		2 200 000	0
<i>Skatt</i>			
Statlig skatt		-93 866	-17 686
Årets resultat		2 274 176	-472 237

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
JORDGUBBEN 20 I STOCKHOLM
 Reg nr 769607-8471

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2006-12-31</i>	<i>2005-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	5	41 497 617	41 255 991
Förbättringsarbeten	5	0	774 907
Mark	5	22 649 364	22 649 364
		<u>64 146 981</u>	<u>64 680 262</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>	7	3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		64 150 481	64 683 762
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgift/hyresfordringar		2 982	3 014
Skatteavräkning		4 496	1 960
Skattereduktion 2006		0	26 626
Förutb.kostn.uppl. intäkter	8	2 257 975	25 088
		<u>2 265 453</u>	<u>56 688</u>
Kassa och bank	9	564 078	2 024 626
Summa omsättningstillgångar		2 829 531	2 081 314
SUMMA TILLGÅNGAR		66 980 012	66 765 076

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
JORDGUBBEN 20 I STOCKHOLM
 Reg nr 769607-8471

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2006-12-31</i>	<i>2005-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser	10	43 357 118	42 154 020
Upplåtelseavgifter		3 292 599	3 505 346
Föreningens underhållsfond		319 926	219 447
		<u>46 969 643</u>	<u>45 878 813</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 325 884	-1 753 168
Årets resultat		2 274 176	-472 237
		<u>-51 708</u>	<u>-2 225 405</u>
Summa eget kapital		46 917 935	43 653 408
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Lån	11	19 606 742	22 606 742
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		132 711	180 002
Övriga kortfristiga skulder	12	109 134	24 193
Upplupna kostnader förutbetalda intäkter	13	1 241	15 559
Upplupna utgiftsräntor		90 366	72 542
Förskottsbetalda hyror/årsavgifter		121 883	212 630
		<u>455 335</u>	<u>504 926</u>
Summa skulder		20 062 077	23 111 668
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		66 980 012	66 765 076
Ställda panter 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:

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	År	
Byggnad		200 år
Stamreovering	2004	50 år
Ommålning utvändigt	2005	15 år
Inventarier		5 år

Not 1	2006	2005
<i>Rörelsens intäkter</i>		
Hyror bostäder	48 888	96 450
Hyror lokaler	1 052 220	1 028 540
Årsavgifter bostäder	1 105 863	977 844
Extra utdebitering andrahandsuthyrning	30 039	4 446
Rabatt hyra bostad/lokal	-2 800	0
Fastighetsskatt	84 036	88 404
	<hr/>	<hr/>
	2 318 246	2 195 684

Not 2

Reparationer och underhåll

Byggnad löpande underhåll	-150 601	-218 731
Reparation/underhåll hiss	-5 250	-11 263
Skattereduktion	16 286	10 766
	<hr/>	<hr/>
	-139 565	-219 228

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
JORDGUBBEN 20 I STOCKHOLM
Reg nr 769607-8471

Not 3	<i>2006</i>	<i>2005</i>
<i>Driftskostnader</i>		
Fastighetsstädning	-28 905	-27 430
Bevakningskostnad/jour	0	-48 593
Elavgifter	-28 438	-64 598
Elavgifter tidigare år	0	15 555
Fjärrvärme	-424 346	-408 946
Funktionskontroll/service	-5 460	0
Vatten och avlopp	-66 591	-74 280
Återbäring vatten 2005	26 306	0
Sophämtning/renhållning	-48 437	-52 200
Försäkring	-21 490	-20 811
Försäkringsersättning	57 647	0
Kabel-TV	-10 328	-10 356
Förbrukningsmaterial	-1 044	-3 675
	<hr/>	<hr/>
	-551 086	-695 334
Not 4		
<i>Förvaltningskostnader</i>		
Styrelsearvode	-39 814	-11 997
Sociala kostnader styrelsearvode	0	-2 361
Revisionsarvode	-10 094	-12 112
Kameral förvaltning	-65 052	-64 442
Extra kameral förvaltning	-4 925	-2 968
Övriga kostnader, administration mm	-5 783	-3 080
Föreningsomkostnader	-2 616	-4 190
Hemsida	-1 172	-1 074
Konsultkostnader	-61 679	-59 819
Bankkostnad/postgirokostnad	-6 736	-12 166
Personalkostnader	0	-897
	<hr/>	<hr/>
	-197 871	-175 105
Not 5		
<i>Byggnad</i>		
Anskaffningsvärde	32 592 986	32 592 986
Stamreovering 2004	10 093 915	10 093 915
Skattereduktion 2005	-111 735	-111 735
Skattereduktion 2006	-138 852	0
Byte avloppsrör i bottenplatta	412 219	0
Målningsarbeten fönster	362 688	0
	<hr/>	<hr/>
	43 211 221	42 575 166
Ingående avskrivning	-1 319 175	-793 599
Årets avskrivning	-394 429	-525 576
	<hr/>	<hr/>
Ackumulerad avskrivning	-1 713 604	-1 319 175
Utgående planenligt restvärde	41 497 617	41 255 991

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
JORDGUBBEN 20 I STOCKHOLM
Reg nr 769607-8471

Not 5 Forts.	<i>2006</i>	<i>2005</i>
Mark	22 649 364	22 649 364
<i>Förbättringsarbeten</i>		
Byte avloppsrör i bottenplatta	0	412 219
Målningsarbeten fönster	0	362 688
	<u>0</u>	<u>774 907</u>
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnad	14 753 000	14 753 000
Mark	18 740 000	18 740 000
Totalt	<u>33 493 000</u>	<u>33 493 000</u>
Not 6		
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>		
Ränteintäkter	802	0
Ränta skattekonto	2 538	-362
Räntebidrag	67 395	
Räntekostnader	-737 753	-841 708
Räntekostnader lev.skulder	0	-275
	<u>-667 018</u>	<u>-842 345</u>
Not 7		
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Insats SBC	3 500	3 500
Not 8		
<i>Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt</i>		
Brandkontoret	17 295	16 865
Com Hem/UPC	2 637	2 516
FRUBO AB jan	5 493	5 707
Beräknad förlikningsersättning	2 200 000	0
Stockholms Vatten	8 277	0
t.a.c. seviceavtal	1 090	0
Fortum, kredit el 2006-12-31	16 155	0
Upplupet räntebidrag	7 028	0
	<u>2 257 975</u>	<u>25 088</u>
Not 9		
<i>Kassa, postgiro och bank</i>		
Postgiro	2 843	1 349 581
Nordea	561 235	675 045
	<u>564 078</u>	<u>2 024 626</u>

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
JORDGUBBEN 20 I STOCKHOLM
Reg nr 769607-8471

Not 10	<i>2006</i>	<i>2005</i>
<i>Insatser</i>		
Insatser	42 154 020	41 400 814
Nyttillkomna upplåtelser under året	1 112 747	753 206
Tillägg insats	90 351	0
	<u>43 357 118</u>	<u>42 154 020</u>

Not 11		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Nordea Hypotek 3978 83 38747	7 000 000	7 000 000
Nordea Hypotek 3978 83 38755	7 000 000	7 000 000
Nordea Hypotek 3978 84 00027	4 200 000	4 200 000
Nordea Hypotek 3978 84 16349	1 406 742	4 406 742
	<u>19 606 742</u>	<u>22 606 742</u>

	<i>Aktuell räntesats</i>	<i>Villkor</i>	<i>Amortering</i>
Nordea Hypotek 3978 83 38747	4,05%	2011-11-30	0
Nordea Hypotek 3978 83 38755	5,50%	2007-08-15	0
Nordea Hypotek 3978 84 00027	3,412%	rörligt	0
Nordea Hypotek 3978 84 16349	3,412%	rörligt	0

Not 12		
<i>Övriga kortfristiga skulder</i>		
Skatteskuld	86 015	1 388
Momsskuld	23 119	22 443
Källskatt	0	189
Upplupna sociala kostnader	0	173
	<u>109 134</u>	<u>24 193</u>

Not 13		
<i>Upplupna kostnader förutbetalda intäkter</i>		
Vatten avlopp		
Fortum el	0	10 936
Nordea bankkostnad	1 241	1 198
Stockholms Vatten	0	3 425
	<u>1 241</u>	<u>15 559</u>

Not 14		
<i>Fastighetsinteckningar</i>		
Nordea Hypotek	17 706 742 inom	17 706 742
Nordea Bank	4 680 000 inom	22 386 742
	<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	42 154 020	3 505 346	219 447	-1 753 168	-472 237
Nyupplåtelser lgh 157	1 112 747				
Upplåtelse-reduktion lgh 157		-212 747			
Tillägg insats lgh 156	90 351				
Resultatdisp enl stämmobeslut				-472 237	472 237
Avsättning enl stämmobeslut			100 479	-100 479	
Årets resultat					2 274 176
Belopp vid årets slut	43 357 118	3 292 599	319 926	-2 325 884	2 274 176

Stockholm 2007-

.....
Christian Wiechel

.....
Eddie Jansson

.....
Åsa Nyblom

.....
Eva Rehnberg

.....
Anders Nilsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2007-

Lindebergs Grant Thornton

.....
Clas Niklasson

KASSAFLÖDESANALYS

	2006-12-31	2005-12-31
Tillförda medel		
Resultat före avskrivningar och efter skatt	1 229	913
Finansiella intäkter kostnader	-667	-842
Extraordinära intäkter	2 200	0
	2 762	71
Ökning insatser/upplåtelser	990	1 340
Ökning långfristiga skulder	0	700
Skattereduktion 2006	139	0
Summa tillförda medel	3 891	2 111
 Använda medel		
Investeringar i fastigheter, maskiner och inventarier		-663
Minsking av långfristiga skulder	-3 000	0
Statlig skatt	-94	-18
Summa använda medel	-3 094	-681
 FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL		
	797	1 430
 Spec av rörelsekapitalförändring		
Ökning(+)Minskning(-) kortfristig fordran	2 209	24
Ökning(-)Minskning(+) kortfristiga skulder	49	-6
Ökning(+)Minskning(-) likvida medel	-1 461	1 412
	-1 461	1 412
 SUMMA RÖRELSE- KAPITALFÖRÄNDRING		
	797	1 430