

KRÅKHVILAN

BRF KRÅKHVILAN
Årsredovisning 2005

BRF KRÅKHVILAN BONDEGATAN 55/ERSTAGATAN 26, 116 33 STOCKHOLM

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Året 2005

En stor del av styrelsens arbete har under året ägnats åt den löpande förvaltningen. Eftersom föreningen fortfarande är relativt ny som fastighetsägare har en hel del tid fått ägnas åt att lösa praktiska frågor.

Styrelsens balkonggrupp har under året ägnat en hel del arbete åt att bereda medlemmar möjlighet att bygga till balkonger in mot gården. Förslaget till balkongtillbyggnad presenterades på ett informationsmöte i slutet av mars. Den 9 maj hölls en extra föreningsstämma som beslutade att tillåta balkongbygge. Föreningen gav därefter in en ansökan till hyresnämnden om godkännande av stämmans beslut. Hyresnämndens beslut att godkänna balkongtillbyggnaden vann laga kraft i mitten av december.

I början av maj genomfördes en rensning av fastighetens stammar.

Årsavgiften höjdes fr o m den 1 januari med 5 % och har därefter varit oförändrad under året.

Föreningen har under året fått en egen hemsida, www.krakhvilan.se. På hemsidan finns information om fastigheten och föreningen, ritningar mm.

Under året har 10 lägenheter bytt innehavare och styrelsen har beviljat medlemskap för sammanlagt 13 nya medlemmar.

I slutet av maj och i slutet av oktober genomfördes gemensamma städ- och röjardag. Ett tiotal medlemmar mötte upp vid vardera tillfället för att städa vind, gård, grovsoprum och cykel- och barnvagnsrum.

Ordinarie årsstämma hölls den 15 juni.

Styrelsen har under året haft 13 protokollförda styrelsemöten.

Styrelsen har under året bestått av ordföranden Sofia Forsberg, Lars Pilgren, Carina Karlsson, Helene Ljungqvist och Tommy Strindfors, med suppleanterna Matilda Linder (t o m augusti),

He

Lars Fredriksson (t o m december) och Martin Ericsson. Revisorer har varit BoRevision AB och Linda Börjesson med Mårten Svensson som revisorssuppleant.

Väsentliga händelser under våren 2006

I början av 2006 upprättades bygglovshandlingar avseende tillbyggnad av balkonger och ansökan om bygglov gavs in. Föreningen har ännu inte fått något besked i bygglovsfrågan. Om föreningen får ett positivt besked före sommaren beräknas balkongbyggnation kunna påbörjas under hösten.

Årsavgiften höjdes från och med den 1 april med 2 %. Orsaken till höjningen var allmänna kostnadshöjningar.

Planerat underhåll av fastigheten

En särskild grupp har tillsatts för att utreda förutsättningarna för att renovera rökgångar på ett sådant sätt att det blir möjligt för medlemmarna att återställa kakelugnar i eldningsbart skick. Frågan har visat sig vara komplicerad. Arbetet har nu kommit så långt att styrelsen har beslutat att anlita en konsult för att driva arbetet vidare.

Under våren/sommaren kommer mindre omfattande takarbeten att genomföras för att förse taket med erforderlig skyddsutrustning och förhindra läckage mot fasad.

En dränering av den del av gården som vätter mot tvättstugan är planerad att utföras under nästa vår. Tidigare planer på en uppfräschning av gården har skjutits till nästa år i avvaktan på vad som händer i balkongfrågan och dränering av gården.

Inom några år kommer hissen på Erstagatan 26 att behöva renoveras. Mindre renoveringsarbeten utfördes under 2005 och någon genomgripande renovering är inte planerad under 2006.

Några andra större underhållsåtgärder är inte planerade för de närmast kommande åren.

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår stämman att årets resultat balanseras i ny räkning.

U=

RESULTATRÄKNING

2005-01-01
2005-12-31

2004-01-01
2004-12-31

Intäkter

Nettoomsättning NOT 2 1 489 957 1 427 563

Fastighetskostnader

Drift NOT 3 -761 319 -807 828
Fastighetsskatt -122 363 -118 916
Avskrivningar NOT 6 -259 497 -259 497
Summa -1 143 179 -1 186 241

Rörelseresultat

346 778 241 322

Finansiella poster

Ränteintäkter och liknande resultatposter NOT 4 4 761 31 856
Räntekostnader och liknande resultatposter NOT 5 -351 117 -428 357

Resultat efter finansiella poster

422 -155 179

Skatter

Inkomstskatt -103 155 -89 538

Årets resultat

-102 733 -244 717

ME

BALANSRÄKNING

	20051231	20041231
TILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar	NOT 6	
Byggnader	23 375 216	23 614 553
Balkong	20 688	0
Tvättstuga	161 280	181 440
Mark	13 745 281	13 745 281
Summa materiella anläggningstillgångar	37 302 465	37 541 274
Skattekonto	53	576
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27 549	24 619
Momsavräkning	355	1 410
Övriga kortfristiga fordringar	0	26 724
Summa kortfristiga fordringar	27 957	53 329
Kassa och Bank	NOT 9	
Kassa Bank	1 328 870	987 823
Summa omsättningstillgångar	1 356 827	1 041 152
SUMMA TILLGÅNGAR	38 659 292	38 582 426
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Bundet eget kapital		
Insatser	27 586 911	27 586 911
Upplåtelseavgifter	2 018 842	2 018 842
Fond för yttre underhåll	NOT 7	93 828
Summa bundet eget kapital	29 771 224	29 699 581
Fritt eget kapital	NOT 10	
Balanserat resultat	-442 371	-126 011
Avsättning till fond yttre underhåll	-71 643	-71 643
Årets resultat	-102 733	-244 717
Ansamlad förlust	-616 747	-442 371
Summa eget kapital	29 154 477	29 257 210
Långfristiga skulder	NOT 8	
Summa långfristiga skulder	9 000 000	9 000 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörer	61 239	41 553
Skatteskulder	205 536	100 081
Upplupna sociala avgifter	0	14 611
Källskatt	0	16 124
Upplupna räntekostnader	7 736	9 559
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	88 782	44 398
Momsavräkning	13 242	4 258
Hysesdeposition	26 725	0
Förskott avgift / hyra	101 555	94 632
Summa kortfristiga skulder	504 815	325 216
SUMMA SKULDER / EGET KAPITAL	38 659 292	38 582 426
STÄLLDA PANTER		
Fastighetsinteckningar	12 000 000	12 000 000
ANSVARSFÖRBINDELSER	INGA	INGA

Me

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

NOT 1

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen
Fordringar har tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.
Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.
Avskrivning byggnad har gjorts med 1%. Tvättstugan har skrivits av med 10%.
Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.
Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens
allmänna råd 2003:4.

20050101-20051231

20040101-20041231

NETTOOMSÄTTNING

NOT 2

Hyra bostäder	93354	89763
Hyra lokaler	179131	178306
Avgifter	1217472	1159494
Summa intäkter	1489957	1427563

DRIFT

NOT 3

Reserverat styrelsearvode	0	999
Styrelsearvode	30957	25749
Reserverade sociala kostnader avseende reserverade arvoden	8443	6855
Förändring reserverat styrelsearvode	0	-2844
Reserverad revisionskostnad	10000	10000
Förändring reserverad revisionskostnad	496	1879
Bank inkasso	0	1520
Föreningsavgifter	4121	4127
Vatten	51454	53906
Fjärrvärme	287031	268727
El	25949	42455
Renhållning	46440	40065
Städning	45421	55867
Vinterunderhåll	16214	14920
Sotning	0	1729
Reparation och underhåll	87932	108107
Fastighetsskötsel	12524	11997
Fastighetsförvaltning	55445	54951
Hisservice	7476	9604
Hiss SAQ	1018	0
Com hem	37386	34164
Entrémattor	3048	5612
Fastighetsförsäkring	23160	21401
Övriga fastighetskostnader	5201	22921
Konsultation	700	0
Skötsel / utsmyckning gården	903	13117
Summa övriga kostnader	761319	807828

Me

BRF Kråkhvilan
769605-6089

Sid 6(7)

		20050101-20051231	20040101-20041231
Ränteintäkter	NOT 4		
Ränteintäkter		1049	31856
Utdelning Brandkontoret		3712	0
Summa		4761	31856
Räntekostnader	NOT 5		
Räntekostnader		-349054	-428016
Bankkostnader		-2063	-341
Summa		-351117	-428357
Byggnader och mark	NOT 6		
Ingående anskaffningsvärde		37880550	37678950
Inköp		20688	201600
Utgående anskaffningsvärde		37901238	37880550
Ingående avskrivningar		339276	79779
Årets avskrivningar		259497	259497
Utgående ackumulerade avskrivningar		598773	339276
Bokfört värde byggnader		23557184	23795993
Mark		13745281	13745281
Utgående bokfört värde byggnader och mark		37302465	37541274
Taxeringsvärde			
Byggnad		11293000	11293000
Mark		12588000	12588000
Summa		23881000	23881000
Fonder	NOT 7		
Fond för yttre underhåll.		165471	71643
Summa fonder		165471	71643
Skuld till kreditinstitut	NOT 8		
Långivare	Kapital	Räntesats	Villkorsändring
Spintab	3 000 000	4,92%	2008-08-15
Spintab	3 000 000	4,47%	2006-08-15
Spintab	3 000 000	2,063%	2005-11-15 x 3 mån
Summa	9 000 000		rörligt
Varav kortfristig del	0		

M=

BRF Kråkhvilan
769605-6089

Sid 7(7)

Kassa och Bank

NOT 9

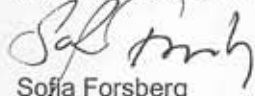
Kassa		538	2292
Föreningsbanken		1328332	985531
Summa		1328870	987823

Förändring av eget kapital

NOT 10


	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	27 586 911	2 018 842	93 828	-197 654	-244 717
Disposition enligt stämma				-244 717	244 717
Upplåtelse lägenheter					
Avsättning till yttre fond			71 643	-71 643	
Årets resultat					-102 733
Belopp vid årets slut	27 586 911	2 018 842	165 471	-514 014	-102 733

Stockholm 2006-06-04


Sofia Forsberg

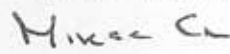

Carina Karlsson

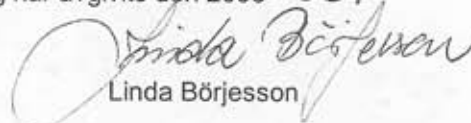

Helene Ljungqvist


Lars Pilgren


Tommy Strindfors

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 2006-06-07


Mikael Ek
Bo Revision AB


Linda Börjesson

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kråkhvilan
Organisationsnummer: 769605 - 6089

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Kråkhvilan för räkenskapsåret 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. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss 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 vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra 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.

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

Stockholm den 7/6 2006



Linda Börjesson
Av föreningen vald revisor



Mikael Ek
BoRevision