

RBF KALMARHUS NR 23

Org nr 716404-3379

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari till 31 december 2005

Innehåll

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ansvarsförbindelser	7
Ställda panter	7
Kassaflödesanalys	8
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av



Riksbyggen

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Kalmarhus nr 23 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2005-01-01 till 2005-12-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>	<u>Utsedd av</u>	<u>Vald</u>
Karl-Erik Sjöberg (ordf.)	Föreningen	2 år
Susanne Thelander (sekr.)	"	"
Margareta Krause	"	1 år (i tur att avgå)
Robert Olofsson	"	2 år
Christer Ljung	"	Avflyttad
Bo Olofsson	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Sven-Olof Gidö	Föreningen	1 år (i tur att avgå)
Hussein Ibrahim	"	"
Kenneth Tullare	"	2 år
Gunvor Gustafsson	Riksbyggen	

Ordinarie revisor(er)

<u>Ordinarie revisor(er)</u>	<u>Utsedd av</u>	<u>Revisorssuppleant(er)</u>
Nils Blixt	Föreningen	Kent Lindholm
Kenth Eriksson	"	

Granskningen har utförts av Ernst & Young, auktoriserad revisor Patric Nilsson

Valberedning Lena Eriksson (sammankallande), Gert Krause och Kent Lindholm

Vicevärd Styrelsen fungerar som vicevärd

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av ordinarie styrelseledamöter, två i förening.

Fastigheter och lägenhet/lokaluppgifter

Föreningen äger fastigheten Löten 1 i Kalmar kommun med därpå uppförda 17 st tvåvånings radhus samt 8 st flerbostadshus i 2 våningar. Lägenheterna, 124 st är upplåtna med bostadsrätt. I området finns servicehus med tvättstuga, gemensamhetslokal samt utrymme för fastighetsskötsel. Adressen är Lötvägen 1 - 124.

Föreningens fastigheter fördelar sig enligt nedan:

10 st	1 rum och kök	46,5 kvm bostadsyta
22 st	2 rum och kök	65,5 kvm bostadsyta
32 st	3 rum och kök	80,0 kvm bostadsyta
30 st	4 rum och kök	98,0 kvm bostadsyta
30 st	5 rum och kök	113,5 kvm bostadsyta
68 st	Garage	
65 st	P-platser	

Total bostadsarea uppgår till : 10 811 kvm

Årets taxeringsvärde	23 042 000
Föregående års taxeringsvärde	23 042 000

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Kalmar har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Föreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Kalmar.

Underhåll

Utfört underhåll

Föreningen har under 2005 utfört underhåll och reparationer för 1 021 609 kr, varav 55 028 kr avser löpande underhåll och 966 581 kr avser periodisk underhåll. Underhållskostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit en ordinarie föreningsstämma 2005-05-17 samt en extra föreningsstämma 2005-09-20, då nya stadgar antogs. Stadgarna har registrerats hos Bolagsverket 2005-11-22. Styrelsen har hållit 11 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Föreningen visar ett underskott på 329 090,01 kr innan fondförändring. I förhållande till budget kan konstateras att underhållet överstiger budgeterat, varför fonden vid bokslutstillfället visar 0. Driftskostnaderna har ökat av vatten och el. Under året har inga låneomsättningar skett, under 2006 kommer däremot 3 lån att omsättas och lånet hos Venantius som varit ränte- och amorteringsfritt, kommer inte längre att vara så fr o m 2006-04-01. Föreningen har beslutat att höja årsavgifterna fr o m 2006-01-01 med 2,5 %. I budgeten har tagits hänsyn till ökning av avsättning till yttre fonden, dock inte till Venantiuslånet.

Resultat och ställning (tkr)

	2005	2004	2003	2002
Rörelsens intäkter	6 994	6 922	6 635	6 370
Rörelseresultat	2 398	2 818	2 565	3 164
Resultat efter finansiella poster	- 329	46	- 211	413
Balansomslutning	62 679	63 650	63 069	62 940
Soliditet %	-0,33%	-0,02%	-0,76%	-1,06%
Likviditet %	176,80%	162,15%	206,24%	219,26%
Avgifts- och hyresbortfall %	0,55%	1,14%	0,41%	0,87%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	619	601	586	569
Lån, kr / kvm	5 697	5 712	5 726	5 732
Fond för yttre underhåll	—	248	423	819

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2005 då avgifterna höjdes med 3%. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2006 har styrelsen beslutat om höjning med 2,50 % av årsavgifterna. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 619 kr kvm/år.

Överlåtelse

Under 2005 har 18 överlåtelse av bostadsrätter skett (f år 16 st, samt 2 avsägelser (f år 2 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt

Avtal

Föreningen har tecknat följande avtal avseende:

Avent Drift & Innemiljö	Fastighetsskötsel fr o m 2006-01-01
Riksbyggen Syd	Ekonomisk förvaltning
Kalmar kommun	Tomträttsavgäld
E.ON	Energi

Övrig verksamhet / Medlemsarrangemang

Föreningen har under år 2005 avslutat pubverksamheten. Studie- och fritidskommittén har under året anordnat flera evenemang som t ex Halloweenfest och Luciafest.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till stämmans förfogande finns följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-1 979 892
Årets resultat före fondförändring	-329 090
Fondavsättning enligt stadgarna	-585 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	833 225
Summa underskott	-2 060 757

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

Avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	0
Att balansera i ny räkning	-2 060 757

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

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>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	6 868 917	6 630 587
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 38 781	- 79 097
Övriga förvaltningsintäkter	3	164 065	370 723
		<u>6 994 201</u>	<u>6 922 213</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer, löpande underhåll	4	- 58 203	- 56 131
Underhåll	5	- 966 581	- 674 567
Fastighetsskatt		- 173 050	- 173 050
Driftskostnader	6	-2 855 442	-2 708 564
Övriga kostnader	7	- 66 930	- 74 768
Personalkostnader	8	- 50 328	- 65 344
Avskrivningar av anläggningstillgångar	9	- 425 571	- 351 339
		<u>-4 596 105</u>	<u>-4 103 762</u>
Rörelseresultat		2 398 096	2 818 451
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		1 000	1 000
Ränteintäkter	10	35 689	31 629
Räntekostnader	11	-2 763 875	-2 805 157
Resultat efter finansiella poster		- 329 090	45 923
Inkomstskatt		0	0
ÅRETS RESULTAT		- 329 090	45 923
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 585 000	- 500 000
Anspråktagande av underhållsfond		833 225	674 567
Förändring av underhållsfond		<u>248 225</u>	<u>174 567</u>
Resultat efter fondförändring		- 80 865	220 490

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 och mark	12	60 102 429	60 514 429
Maskiner, inventarier, fastighetsinventarier	13	38 957	25 786
		<u>60 141 386</u>	<u>60 540 215</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga fordringar	14	10 000	10 000
		<u>10 000</u>	<u>10 000</u>
Summa anläggningstillgångar		60 151 386	60 550 215
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		55 175	53 161
Kundfordringar		103 604	116 284
Skattefordringar		23 081	23 081
Övriga fordringar	15	1 759	1 759
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	80 422	111 060
		<u>264 041</u>	<u>305 345</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	17	1 600 000	1 600 000
		<u>1 600 000</u>	<u>1 600 000</u>
Kassa och bank	18	664 804	1 194 521
Summa omsättningstillgångar		2 528 845	3 099 866
SUMMA TILLGÅNGAR		62 680 231	63 650 082

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2005-12-31	2004-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	19		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 721 101	1 721 101
Underhållsfond		0	248 225
		<u>1 721 101</u>	<u>1 969 326</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 979 892	-2 200 381
Årets resultat		- 329 090	45 923
Avsättning till underhållsfond		- 585 000	- 500 000
Inspråktagande av underhållsfond		833 225	674 567
		<u>-2 060 757</u>	<u>-1 979 892</u>
Summa eget kapital		- 339 656	- 10 566
Långfristiga skulder			
Fastighetslån, långfristiga	20	61 590 267	61 748 899
		<u>61 590 267</u>	<u>61 748 899</u>
Kortfristiga skulder			
Förskottsavgifter och hyror		441 912	434 956
Leverantörsskulder		451 275	426 717
Skatteskulder		0	9 921
Personalens källskatt		8 381	0
Medlemmarnas underhållsfond		125 487	136 359
Avräkning LÅN		171 248	717 151
Nästa års amortering		148 000	134 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	83 318	52 645
		<u>1 429 621</u>	<u>1 911 749</u>
Summa skulder		63 019 888	63 660 648
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		62 680 231	63 650 082
Ställda säkerheter		66 498 000	66 498 000
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>			
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2005-12-31	2004-12-31
<i>Den löpande verksamheten</i>		
Resultat efter finansiella poster	- 329 090	45 923
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</i>		
Avskrivningar	425 571	351 339
	96 481	397 262
Årets skatt (resultatförd inkomstskatt)	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	96 481	397 262
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	41 305	- 35 672
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	- 482 128	693 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten	- 344 343	1 054 590
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Investeringar i inventarier	- 26 742	- 13 885
Kassaflöde från investeringsverksamheten	- 26 742	- 13 885
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av skuld	- 158 632	- 35 551
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	- 158 632	241 704
Årets kassaflöde	- 529 717	683 004
Likvida medel vid årets början	2 794 521	511 517
Likvida medel vid årets slut	2 264 805	1 194 521
Differens mot kassa och bank i BR:	- 0	0

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2005-12-31 2004-12-31

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

En äkta bostadsrättsförening beskattas enligt schablon som ett privatbostadsföretag vilket innebär att det ej finns någon skillnad mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder.

Belopp i kr om inget annat anges.

Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar är dubbelbeskattade. Utöver fastighetsskatt är det många bostadsrättsföreningar som betalar statlig inkomstskatt. Inkomstskatten är en schablonskatt och innebär att 3% av taxeringsvärdet, med tillägg för ränteintäkter/räntebidrag och avdrag för räntekostnader, tas upp till beskattning med 28%. Föreningens underskottsavdrag uppgick enligt senaste inlämnad deklaration till skattemyndigheten till 43 603 545 kr.

Underhåll/underhållsfond

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Byte av redovisningsprincip

Införandet av den nya anvisningen, BFNAR 2003:4, avseende redovisning av underhållsfonden har inneburit ett byte av redovisningsprincip varvid även jämförelseårets siffror omarbetats. Underhållsfonden har tidigare redovisats som avsättning men skall enligt anvisningen redovisas under eget kapital.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar 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 nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

LF

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2005-12-31 2004-12-31

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	0,67%
Standardförbättringar och markanläggningar	0,51%
Inventarier, fastighetsinventarier	20%

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	6 693 690	6 496 593
Avgår: avsatt till medlemmarnas underhållsfond	- 27 407	- 27 407
Hyror, garage	165 707	124 150
Hyror, p-platser	36 927	37 250
	<u>6 868 917</u>	<u>6 630 587</u>

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	- 32 348	- 73 367
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 2 507	- 1 950
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 3 927	- 3 780
	<u>- 38 781</u>	<u>- 79 097</u>

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Tvättstugeavgifter	37 971	33 905
Serviceavgifter, puben	- 551	- 3 268
Hyra föreningslokalen	1 300	700
Bastu- och solarieavgifter	8 130	8 345
Ersättning från medlem	2 031	0
Ersättning för renoverad lägenhet	0	105 430
Fakturerade kostnader	12 738	13 140
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 866	367
Återvunna fordringar	1 312	2 103
Vinst vid avyttring av bostadsrätter	97 000	210 000
Erhållna ROT- bidrag/ skattereduktion	5 000	0
	<u>164 065</u>	<u>370 723</u>

Not 4 Reparationer, löpande underhåll

Bostäder	0	2 750
Lokaler, gemensamma utrymmen	0	8 782
VVS	14 153	11 317
Ventilation	18 988	8 893
Elinstallationer	14 371	9 378
Huskropp	3 462	1 924
Gårdar och grönanläggningar	1 296	3 133
Tvättstugor	727	0
Låssystem	2 031	0
Självrisk	3 175	9 954
	<u>58 203</u>	<u>56 131</u>

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2005-12-31 2004-12-31

Not 5 Underhåll

Bostäder	74 836	425 030
Undercentralen	15 608	15 089
Ventilation	92 130	43 678
Elinstallationer	12 866	0
Låssystem	0	96 376
Huskroppar; fönster, dörrar och förråd	755 163	94 394
Staket	8 575	0
Tvättstugor	7 403	0
	966 581	674 567

Not 6 Driftskostnader

Tomträttsavgäld (löptid tom år 2010)	252 300	252 300
Fastighetsförsäkring	34 790	36 885
Arvode förvaltning + delårsrapport	190 191	178 752
Kabel-TV	37 200	37 200
Juridiska kostnader	9 490	14 190
Arvode auktoriserad revisor	15 303	13 625
Övriga förvaltningskostnader	23 069	31 737
Fastighetsskötsel	441 376	428 048
Datoriserad driftsövervakning, telefon	1 740	0
Sotning	0	3 320
Obligatoriska besiktningar	896	0
Snöröjning	8 202	1 250
Förbrukningsmateriel	11 639	13 465
Fordons- och maskinkostnader	1 328	0
Vatten	485 995	465 933
El	265 166	133 494
Uppvärmning	932 252	949 909
Sophantering	144 506	148 456
	2 855 442	2 708 564

Not 7 Övriga kostnader

Fritidsmedel	4 853	13 040
Telefon och porto	2 906	2 492
Konstaterade förluster hyror/avgifter	21 672	39 236
Mäklararvode	37 500	20 000
	66 930	74 768

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2005-12-31 2004-12-31

Not 8 Personalkostnader**Medelantalet anställda**

Varav män

0	0
0%	0%

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode

26 200	33 072
--------	--------

Föreningsvald revisor

1 700	1 700
-------	-------

Lön till fastighetsskötare

14 171	17 613
--------	--------

Summa

42 071	52 385
--------	--------

Sociala kostnader

8 257	12 959
-------	--------

50 328	65 344
--------	--------

Styrelsen har haft 9 möten under året.

Not 9 Avskrivningar av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning

300 000	224 575
---------	---------

Avskrivning om- och tillbyggnader

112 000	110 830
---------	---------

Maskiner och inventarier

13 571	15 934
--------	--------

425 571	351 339
---------	---------

Not 10 Ränteintäkter

Ränteintäkter avräkning med Föreningssparbanken

1 773	3 448
-------	-------

Ränteintäkter likvidplacering via Riksbyggen

23 335	21 967
--------	--------

Avgifts- och hyresfordringar

10 581	6 214
--------	-------

35 689	31 629
--------	--------

Not 11 Räntekostnader

Räntekostnader, fastighetslån

2 763 675	2 804 867
-----------	-----------

Övriga finansiella kostnader

200	290
-----	-----

2 763 875	2 805 157
-----------	-----------

Not 12 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

Vid årets början

Byggnader

44 915 000	44 915 000
------------	------------

Standardförbättringar

22 166 006	22 166 006
------------	------------

67 081 006	67 081 006
------------	------------

Årets anskaffningar

0	0
---	---

Summa anskaffningsvärden

67 081 006	67 081 006
------------	------------

LF

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2005-12-31 2004-12-31

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader

-2 614 115 -2 389 540

Standardförbättringar

-3 952 462 -3 841 632

-6 566 577 -6 231 172

Årets avskrivning enligt plan byggnader

- 300 000 - 224 575

Årets avskrivning standardförbättringar

- 112 000 - 110 830

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan**-6 978 577 -6 566 577****Ackumulerade upp- och nedskrivningar****Summa ackumulerade upp- och nedskrivningar****0 0****Restvärde enligt plan vid årets slut****60 102 429 60 514 429****Taxeringsvärden**

bostäder

22 694 000 22 694 000

lokaler

348 000 348 000

Totalt taxeringsvärde

23 042 000 23 042 000

varav byggnader

18 848 000 18 848 000

Not 13 Maskiner, inventarier, fastighetsinventarier**Anskaffningsvärden**

Vid årets början

Inventarier och verktyg

204 836 167 868

204 836 167 868

Årets anskaffningar

Inventarier och verktyg

26 742 36 968

26 742 36 968

Avyttringar och utrangeringar

0 0

Summa anskaffningsvärden**231 578 204 836****Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början

Inventarier och verktyg

- 179 050 - 163 116

- 179 050 - 163 116

Årets avskrivningar

Inventarier och verktyg

- 13 571 - 15 934

- 13 571 - 15 934

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan**- 192 621 - 179 050****Restvärde enligt plan vid årets slut****38 957 25 786**

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2005-12-31 2004-12-31

Not 14 Långfristiga fordringar

Utlånat till bostadsrättsföreningarnas Intresseförening	10 000	10 000
	10 000	10 000

Not 15 Övriga fordringar

Andra kortfristiga fordringar	1 759	1 759
	1 759	1 759

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tv-avgift	0	37 200
Värmeövervakning	0	435
Upplupna ränteintäkter	1 651	3 325
Fastighetsförsäkring	8 697	0
Fastighetsräntor	6 999	7 025
Tomträttsavgäld	63 075	63 075
	80 422	111 060

Not 17 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	1 600 000	1 600 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	100 000	,85	2006-01-02
30 dagar	100 000	,85	2006-01-02
30 dagar	200 000	,85	2006-01-13
30 dagar	200 000	,85	2006-01-13
90 dagar	1 000 000	1,55	2006-02-28

Not 18 Kassa och bank

Handkassa	2 000	2 000
Avräkning med Föreningssparbanken	662 804	1 192 521
	664 804	1 194 521

Not 19 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	1 721 101	248 225	-2 025 815	45 923
Disposition enl stämmobeslut			45 923	- 45 923
Förändring av underhållsfond			248 225	
Avsättning enligt plan		585 000		
Ianspråkstagande ur fond		- 833 225		
Årets resultat				- 329 090
Vid årets slut	1 721 101	0	-1 731 667	- 329 090

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2005-12-31 2004-12-31

Not 20 Fastighetslån, långfristiga

Fastighetslån

61 590 267 61 748 899

Skuld vid årets slut**61 590 267 61 748 899**

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	4,72	2006-12-15	9 699 408		11 052	9 688 356
SBAB	4,80	2006-03-15	9 450 726		10 774	9 439 952
SBAB	4,80	2006-03-15	9 923 243		11 303	9 911 940
SBAB	5,07	2008-12-17	9 923 243		11 303	9 911 940
SBAB	5,18	2008-12-17	12 201 364		55 000	12 146 364
SBAB	5,43	2009-05-15	4 484 915		45 200	4 439 715
VENANTIUS AB	,00	2005-01-01	6 200 000			6 200 000
			61 882 899		144 632	61 738 267

Nästa års amortering = 148 000 kr.**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna sociala avgifter

7 105 10 099

Upplupen kostnad för rep och underhåll

1 613 0

Upplupna elkostnader

19 285 40 474

Upplupna vattenavgifter

41 594 0

Upplupen kostnad renhållning

11 649 0

Upplupna arvoden

2 072 2 072

83 318 52 645**Kalmar den 7 mars 2006**


Karl-Erik Sjöberg



Susanne Thelander



Margaretha Krause

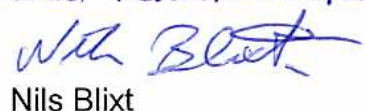


Robert Olofsson



Bo Olofsson

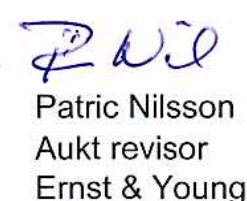
Vår revisionsberättelse har avgivits *20 april 2006. Denna avvikar från standard-utformningen och vi avstyrker fastställandet av balans- och resultaträkningen samt resultatdispositionen.*



Nils Blixt



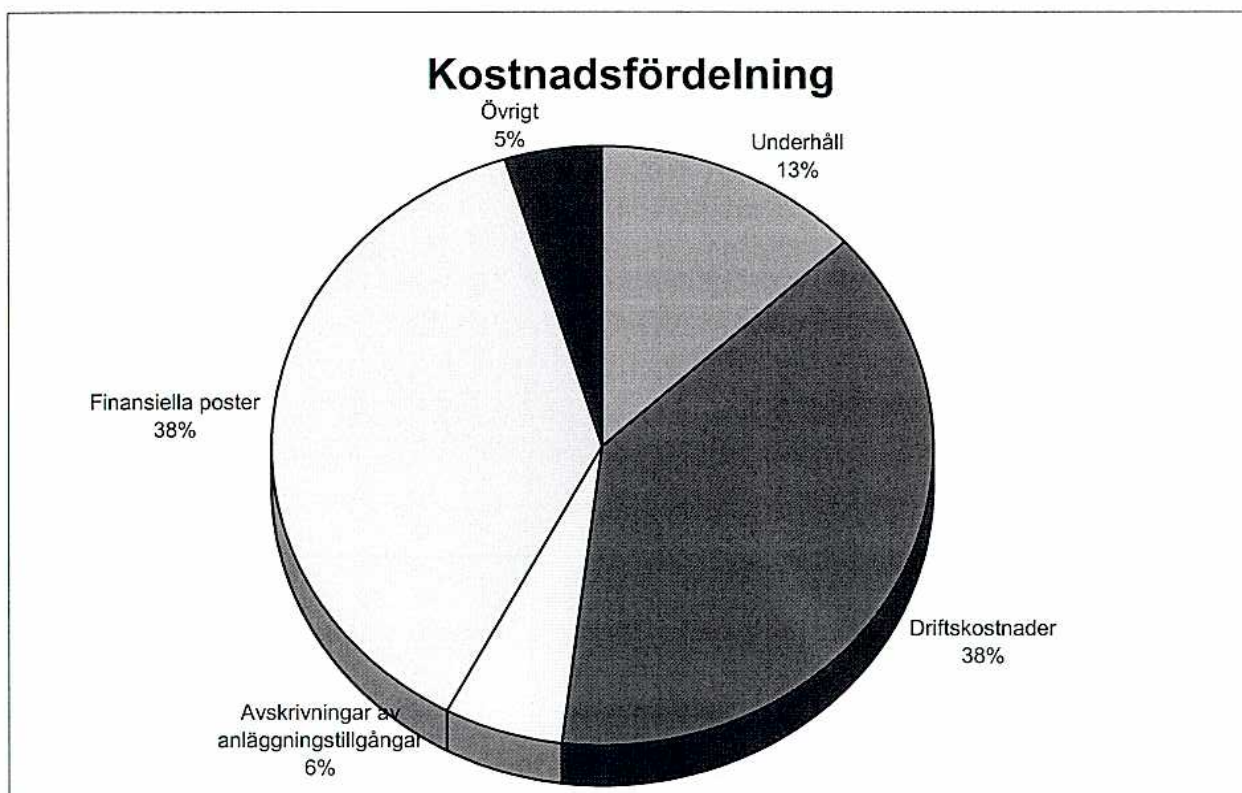
Kenth Eriksson



Patric Nilsson
Aukt revisor
Ernst & Young

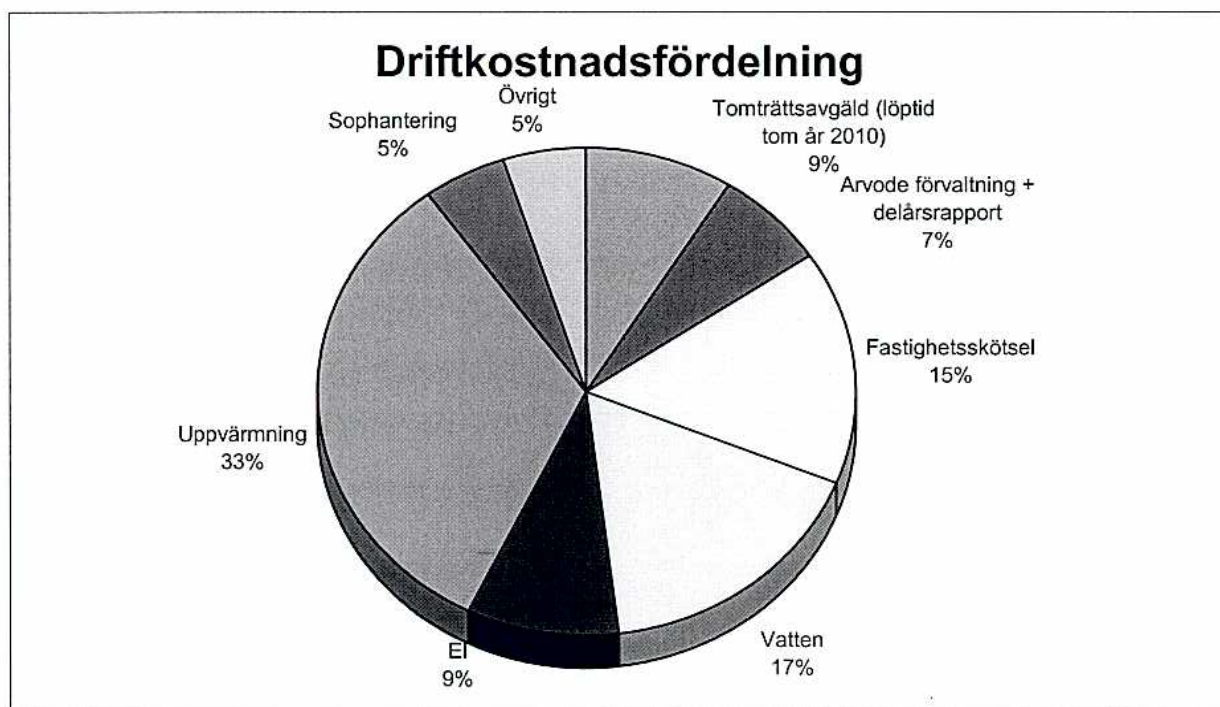
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2005	2004
Reparationer, löpande underhåll	58 203	56 131
Underhåll	966 581	674 567
Fastighetsskatt	173 050	173 050
Driftskostnader	2 855 442	2 708 564
Övriga kostnader	66 930	74 768
Personalkostnader	50 328	65 344
Avskrivningar av anläggningstillgångar	425 571	351 339
Jämförelsestörande poster	0	0
Finansiella poster	2 763 875	2 805 157
Inkomstskatt	0	0
Summa kostnader	7 359 980	6 908 919



Driftkostnadsfördelning**2005****2004**

Tomträttsavgäld (löptid tom år 2010)	252 300	252 300
Fastighetsförsäkring	34 790	36 885
Arvode förvaltning + delårsrapport	190 191	178 752
Kabel-TV	37 200	37 200
Juridiska kostnader	9 490	14 190
Arvode auktoriserad revisor	15 303	13 625
Övriga förvaltningskostnader	23 069	31 737
Fastighetsskötsel	441 376	428 048
DÖS, datoriserad driftövervakning	1 740	0
Sotning	0	3 320
Obligatoriska besiktningar	896	0
Snöröjning	8 202	1 250
Förbrukningsmateriel	11 639	13 465
Fordons- och maskinkostnader	1 328	0
Vatten	485 995	465 933
El	265 166	133 494
Uppvärmning	932 252	949 909
Sophantering	144 506	148 456
Summa driftkostnader	2 855 442	2 708 564



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2005

2004

BOA (kvm):

10811

10811

Kr / kvm

Kr / kvm

Tomträttsavgäld (löptid tom år 2010)	23,34	23,34
Fastighetsförsäkring	3,22	3,41
Arvode förvaltning + delårsrapport	17,59	16,53
Kabel-TV	3,44	3,44
Juridiska kostnader	0,88	1,31
Arvode auktoriserad revisor	1,42	1,26
Övriga förvaltningskostnader	2,13	2,94
Fastighetsskötsel	40,83	39,59
DÖS, datoriserad driftövervakning	0,16	0
Sotning	0	0,31
Obligatoriska besiktningar	0,08	0
Snöröjning	0,76	0,12
Förbrukningsmateriel	1,08	1,25
Fordons- och maskinkostnader	0,12	0
Vatten	44,95	43,10
El	24,53	12,35
Uppvärmning	86,23	87,87
Sophantering	13,37	13,73
Summa driftkostnader	264,12	250,54