

## Kallelse till föreningsstämma

**Datum:** Onsdag den 17 maj 2006  
**Tidpunkt:** 19.00  
**Lokal:** Matsalen, Hjorthagens skola

### Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare, att jämte ordföranden justera protokollet
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenligt ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt 33 §
- 17.a Beslut om arvode till valberedning
- 17.b Beslut om indragning av bredband med s.k. fiber-lan
18. Stämmans avslutande

Stockholm den 19 april 2006

STYRELSEN  
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VÄRTAHUS

De har smugit sig in två fel i årsredovisningen. Här är rättelserna:

- 1) Styrelseledamöter – de personer som råkat anges till val skall sitta kvar ett år. Val sker av de övriga.
- 2) Nyckeltalen har blivit fel. För historik se förgående års årsredovisning. Detta gäller för 2005: Årsavgift/kvm bostadsrättsyta 617:-, Lån/kvm bostadsrättsyta 1406:-, Elkostnad/kvm totalyta 11:-, Värmekostnad/kvm totalyta 166:-, Vattenkostnad/kvm totalyta 20:-

# ORIGINAL

## Årsredovisning

### Bostadsrättsföreningen VÄRTAHUS

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 1936-6-3. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1937-10-18 och nuvarande stadgar registrerades 1992-11-02 hos Bolagsverket.

### Fakta om våra fastigheter

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SÄKERHETSPROPPEN 1	1936	Stockholm
TRANSFORMATORN 3	1936	Stockholm
DYNAMON 1	1936	Stockholm
MAGNETSPOLEN 1	1936	Stockholm
JACKPROPPEN 1	Hyrd	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt och föreningen innehar sedan 1936 tomträätten till fastigheterna..

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1936 och består av 4 flerbostadshus i 3 våningar.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 115 kvadratmeter, varav 5 454 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 661 kvadratmeter utgör lokalyta.

*Handwritten signatures and initials:*  
B/E  
NE  
B/H

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 122 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 11 lokaler med hyresrätt. Vidare upplåtes 12 bilgarage (termogarage) med hyresrätt.

Lägenheterna är fördelade på 3 ettor (yta 32,7 m<sup>2</sup>), 114 tvåor (yta 44,2 m<sup>2</sup>) och 6 treor (yta 57,0 m<sup>2</sup>).

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar.

-----  
Gemensamhetslokal

-----  
Fristående garagebyggnad som hyrs genom underkontrakt till Brf Hjorthagshus.  
-----

### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2005 och sträcker sig fram till 2015.

Nedanstående åtgärder har genomförts:

Åtgärd	År
Omputsning av fasad	1979 och 1981
Renovering av balkonger	1981 och 1990
Elstambyte	1991 - 1992
Rörstambyte	1993 - 1994
Renovering av värmecentral	1994
Omläggning av tak	2002

### Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning

Följande har skötts i egen regi:

- Lägenhetsförteckning - Föreningens styrelse

- Teknisk förvaltning - Föreningens styrelse

Föreningen har bredbandsuppkoppling via UPC via kabel-TV.

### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 122 st.

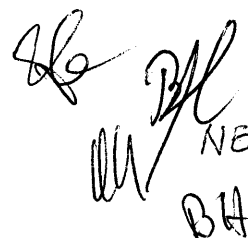
Av föreningens medlemslägenheter har under året 16 överlåtits.

Under året har styrelsen beviljat 8 andrahandsuthyrningar.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är:

- Tidsbegränsad uthyrning om det finns beaktansvärda skäl.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

  
NE  
BH

### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Björn Falkevall	Ordförande
Bengt Henricson	Vice ordförande
Kerstin Granvik	Sekreterare
Petter Granqvist	Ledamot
Niklas Elfström	Ledamot
Jonas Fornelius	Suppleant
Camilla Forslund	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer: Niklas Elfström, Björn Falkevall, Kerstin Granvik och Jonas Fornelius.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Margareta Lennartsson, KPMG Bohlins AB	Ordinarie
Sara Fornelius, intern revisor	Ordinarie
Håkan Daniels	Suppleant

### Valberedning

Valberedning har varit Josefine Nordkvist, sammankallande, och Charlotte Abrahamsson.

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2005-04-20.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Under året lades dräneringen om för två av föreningens fastigheter på Lanforsvägen. Arbetet är avslutat, så när som på städning av några utrymmen under källarna. Arbetet har främst finansierats genom nya lån (1 milj), men också av föreningens likvida medel (0,3 milj).

Under året har putsskador på Älvkarleövägen lagats. Motsvarande arbete kommer att utföras på Lanforsvägen 2006. Stämmarna har högtryckspolats under året.

Den i förra årsredovisningen aviserade avgiftshöjningen har inte behövt genomföras under året. Pga höjda tomträttsavgälder höjdes dock avgifterna med 5% från 1/1 2006.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Under 2006 planeras byte av undercentraler för fjärrvärme eftersom det inte längre finns reservdelar till dem. Under 2006 planeras också målning av trapphus.

### Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna med 5% från den 1/1 -06.

Föreningen beskattas efter schablonmässiga regler för statlig inkomstskatt.

Föreningens totala förmögenhetsvärde per 2005-12-31 uppgick till 16 541 101 kr och fördelas enligt medlemmarnas andel i bostadsrättsföreningen. Föreningen har lämnat kontrolluppgifter på förmögenhetsvärdet till Skatteverket.



<b>Nyckeltal</b>	<b>2005</b>	<b>2004</b>	<b>2003</b>	<b>2002</b>
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	1 381	1 358	1 274	1 229
Lån/kvm bostadsrättsyta	3 450	3 127	3 238	3 349
Elkostnad/kvm totalyta	27	32	29	24
Värmekostnad/kvm totalyta	400	390	360	339
Vattenkostnad/kvm totalyta	49	48	50	49

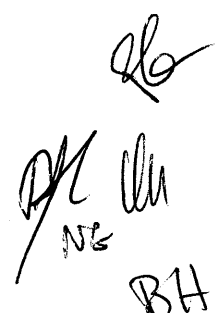
### **Dispositionsförslag**

Förslag till vinstdisposition.

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat	92 371
balanserad vinst	299 257
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	- 160 515
totalt	231 113
Styrelsen föreslår att medlen disponeras så	
att i ny räkning överföres	231 113

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

  
Handwritten signatures and initials, including a large signature at the top right, and initials 'BH' at the bottom right.

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2005</b>	<b>2004</b>
<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	3 609 557	3 556 316
Övriga rörelseintäkter		17 068	26 519
		<b>3 626 625</b>	<b>3 582 835</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>	Not 2		
Fastighetskostnader		-134 067	-122 537
Reparationer		-294 216	-40 187
Periodiskt underhåll		-50 000	6 250
Taxebundna kostnader		-1 291 446	-1 258 804
Övriga driftskostnader		-374 212	-367 627
Fastighetsskatt		-257 550	-237 050
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-200 955	-146 932
Personalkostnader		-145 058	-115 400
Avskrivningar		-370 389	-360 498
		<b>-3 117 894</b>	<b>-2 642 784</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>508 731</b>	<b>940 051</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		27 990	33 161
Räntekostnader		-170 190	-293 999
Räntebidrag		78 284	104 210
		<b>-63 916</b>	<b>-156 628</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>444 815</b>	<b>783 422</b>
<b>SKATT</b>			
Statlig inkomstskatt		-352 444	-326 485
		<b>-352 444</b>	<b>-326 485</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>92 371</b>	<b>456 937</b>

*Handwritten signatures and initials:*  
[Signature]  
[Signature] NE  
[Signature] BH

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2005-12-31</b>	<b>2004-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Byggnader	Not 3	7 175 107	6 423 856
Särskilda fordringar	Not 4	734 507	848 697
		<b>7 909 614</b>	<b>7 272 553</b>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Insats SBC		5 000	5 000
		<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>7 914 614</b>	<b>7 277 553</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>			
Övriga fordringar		349 067	199 253
Förutbetalda kostnader	Not 5	129 712	116 705
Upplupna räntebidrag		9 133	9 133
		<b>487 912</b>	<b>325 091</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa, PlusGiro och bank		1 605 252	1 569 301
SBC klientmedel i SHB		1 158 541	1 295 332
		<b>2 763 794</b>	<b>2 864 632</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 251 706</b>	<b>3 189 723</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>11 166 320</b>	<b>10 467 276</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 6		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		122 600	122 600
Kapitaltillskott		980 800	980 800
Fond för yttre underhåll	Not 7	814 513	653 998
		<b>1 917 913</b>	<b>1 757 398</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		138 741	0
Ansamlad förlust		0	-157 681
Årets resultat		92 371	456 937
		<b>231 113</b>	<b>299 256</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>2 149 026</b>	<b>2 056 654</b>

*Handwritten signatures and initials:*  
 RB  
 P/NE  
 BA



		<b>2005-12-31</b>	<b>2004-12-31</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	7 672 715	6 936 555
		<b>7 672 715</b>	<b>6 936 555</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	261 828	255 304
Leverantörsskulder		184 859	150 501
Skatteskulder		531 940	549 001
Övriga kortfristiga skulder		33 108	53 778
Upplupna kostnader	Not 9	154 807	170 058
Förutbetalda avgifter och hyror		178 037	295 425
		<b>1 344 579</b>	<b>1 474 067</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>11 166 320</b>	<b>10 467 276</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	10 466 850	10 466 850
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>

*Handwritten signature and initials:*  
JE  
BIA

## 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	1,5%	1,5%
Yttre anläggningar	2,5%	-
Stambyte	2,5%	2,5%
Underhållslånepost	5,0%	5,0%

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

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

	2005	2004
<b>Not 1</b>		
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>		
Årsavgifter	3 175 276	3 123 310
Hysesintäkter	434 281	433 006
	<u>3 609 557</u>	<u>3 556 316</u>

### Not 2 RÖRELSENS KOSTNADER

#### Fastighetskostnader

Städning entreprenad	99 176	95 460
Myndighetstillsyn	1 550	0
Störningsjour och larm	5 535	7 380
Garage	1 052	7 688
Gård	1 432	170
Serviceavtal	11 073	9 206
Förbrukningsmateriel	14 249	2 633
	<u>134 067</u>	<u>122 537</u>

NE  
UH  
BAC  
BA  
Lo

	2005	2004
<b>Reparationer</b>		
Byggnad	18 624	3 290
Hyreslägenheter	1 177	0
Gemensamma utrymmen	0	3 433
Tvättstuga	13 691	13 864
Portar	1 339	0
Lås	1 390	1 360
VVS	85 369	0
Elinstallationer	16 573	11 193
Fasad	88 370	0
Fönster	8 974	60
Gård	32 329	0
Skador	26 380	2 468
Vattenskada	0	4 519
	<b>294 216</b>	<b>40 187</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>		
Tak	50 000	-6 250
	<b>50 000</b>	<b>-6 250</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	69 724	80 819
Värme	1 017 629	991 774
Vatten	125 330	121 877
Sophämtning	41 789	37 542
Grovsopor	29 822	22 460
Snöröjning	7 152	4 332
	<b>1 291 446</b>	<b>1 258 804</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	71 713	65 156
Avgäld	3 055	3 055
Tomträttsavgäld	282 500	282 500
Kabel-TV	16 944	16 916
	<b>374 212</b>	<b>367 627</b>
<b>Fastighetskatt</b>	<b>257 550</b>	<b>237 050</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Hyresförluster	1 000	0
Revisionsarvode extern revisor	18 175	18 200
Styrelsemöten	1 025	275
Stämma	245	0
Samlingslokal	8 276	930
Förvaltningsarvode	101 496	100 830
Administration	17 928	11 305
Korttidsinventarier	39 146	0
Avgift till organisationer	13 120	13 120
Övriga driftskostnader	545	2 272
	<b>200 955</b>	<b>146 932</b>

we llh B/M  
B/A

	2005	2004
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
Styrelse och internrevisor	94 975	77 000
Löner och arvoden	15 275	13 580
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	4 800	0
Sociala kostnader	30 008	24 820
	<b>145 058</b>	<b>115 400</b>
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnad	20 343	20 343
Förbättringar	235 856	210 670
Underhållslånepost	114 190	129 485
	<b>370 389</b>	<b>360 498</b>
<b>TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>3 117 894</b>	<b>2 642 784</b>
<b>Not 3</b>		
<b>BYGGNADER</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	10 088 508	10 088 508
Nyanskaffningar	1 007 450	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>11 095 958</b>	<b>10 088 508</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader</b>		
Vid årets början	-3 664 652	-3 433 639
Årets avskrivningar enligt plan	-256 199	-231 013
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 920 851</b>	<b>-3 664 652</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>7 175 107</b>	<b>6 423 856</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	21 757 000	21 757 000
Taxeringsvärde mark	31 748 000	31 748 000
	<b>53 505 000</b>	<b>53 505 000</b>
<b>Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande</b>		
Bostäder	51 400 000	51 400 000
Lokaler	2 105 000	2 105 000
	<b>53 505 000</b>	<b>53 505 000</b>
Fastigheten är upplåten med tomträtt		

NE

WA  
BA  
P  
A

	2005	2004
<b>Not 4</b>		
<b>SÄRSKILDA FORDRINGAR</b>		
<b>Underhållslånepost</b>		
Ackumulerat anskaffningsvärde	2 546 526	2 546 526
Årets avskrivning	-114 190	-129 485
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 697 829	-1 568 344
<b>Vid årets slut</b>	<b>734 507</b>	<b>848 697</b>

	2005-12-31	2004-12-31
<b>Not 5</b>		
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>		
Försäkring	30 392	29 165
Larmförmedling-fastighetsjour	-	5 839
Vatten	-	4 124
Tomträttsavgäld	92 100	70 625
Serviceavtal, värme	3 970	3 897
Avgäld	3 250	3 055
	<b>129 712</b>	<b>116 705</b>

**Not 6**  
**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	122 600	0		122 600
Kapitaltillskott	980 800	0		980 800
Fond för yttre underhåll Not 7	814 513	160 515		653 998
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>1 917 913</b>	<b>160 515</b>		<b>1 757 398</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserad vinst	138 741		138 741	0
Ansamlad förlust	0		157 681	-157 681
Årets resultat	92 371	92 371	-456 937	456 937
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>231 113</b>	<b>92 371</b>	<b>-160 515</b>	<b>299 256</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>2 149 026</b>	<b>252 886</b>	<b>-160 515</b>	<b>2 056 654</b>

	2005	2004
<b>Not 7</b>		
<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>		
Vid årets början	653 998	318 483
Reservering enligt stadgar	160 515	160 515
Reservering enligt stämmobeslut	0	175 000
<b>Vid årets slut</b>	<b>814 513</b>	<b>653 998</b>

NE  
WA  
BA  
AB

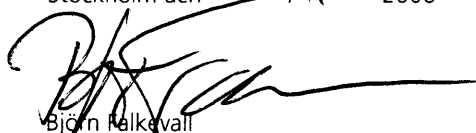
**Not 8**

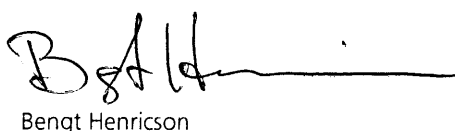
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	2005-12-31	2005-12-31	2004-12-31	
Nordbanken Hypotek		0	3 314 296	2010-08-18 rörlig ränta
Nordbanken Hypotek	3,140%	3 736 543	3 877 563	
Nordbanken Hypotek	1,761%	4 198 000	-	
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>7 934 543</b>	<b>7 191 859</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>-261 828</b>	<b>-255 304</b>	
		<b>7 672 715</b>	<b>6 936 555</b>	

**Not 9**

UPPLUPNA KOSTNADER	2005-12-31	2004-12-31
Grovsopor	-	4 644
Extern revisor	19 000	20 200
Andel i garagekostnad 1994-2004	32 000	32 000
Fastighetsskötarlön	550	9 630
Föreningsarvode	39 700	38 500
Intern revisor	5 400	2 700
Övriga arvoden	6 700	-
Sociala kostnader	16 898	16 500
Garantimålning av badrum	12 500	12 500
Låneräntor	22 059	33 384
	<b>154 807</b>	<b>170 058</b>

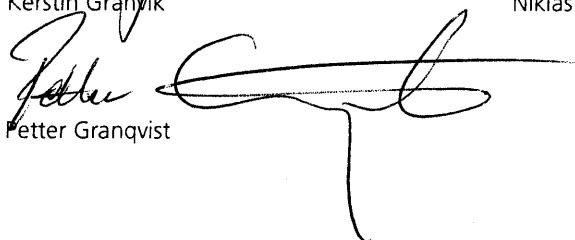
Stockholm den <sup>6</sup> / 14 2006

  
Björn Felkevall

  
Bengt Henricson

  
Kerstin Granvik

  
Niklas Elfström

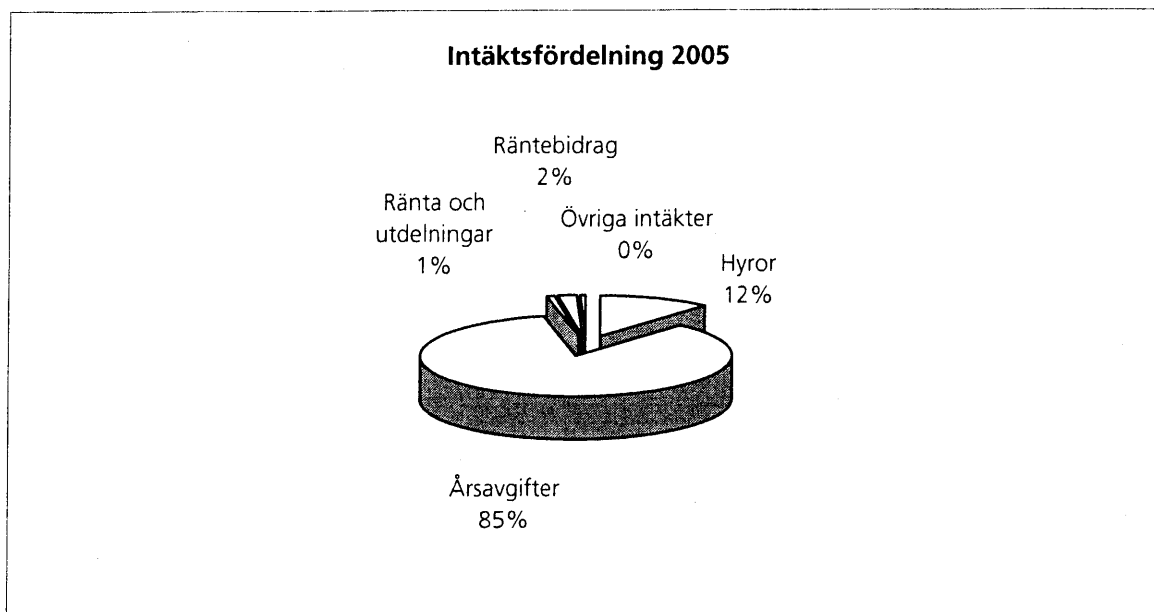
  
Petter Granqvist

Vår revisionsberättelse har avgivits den / 2006

Margareta Lennartsson  
KPMG Bohlins AB

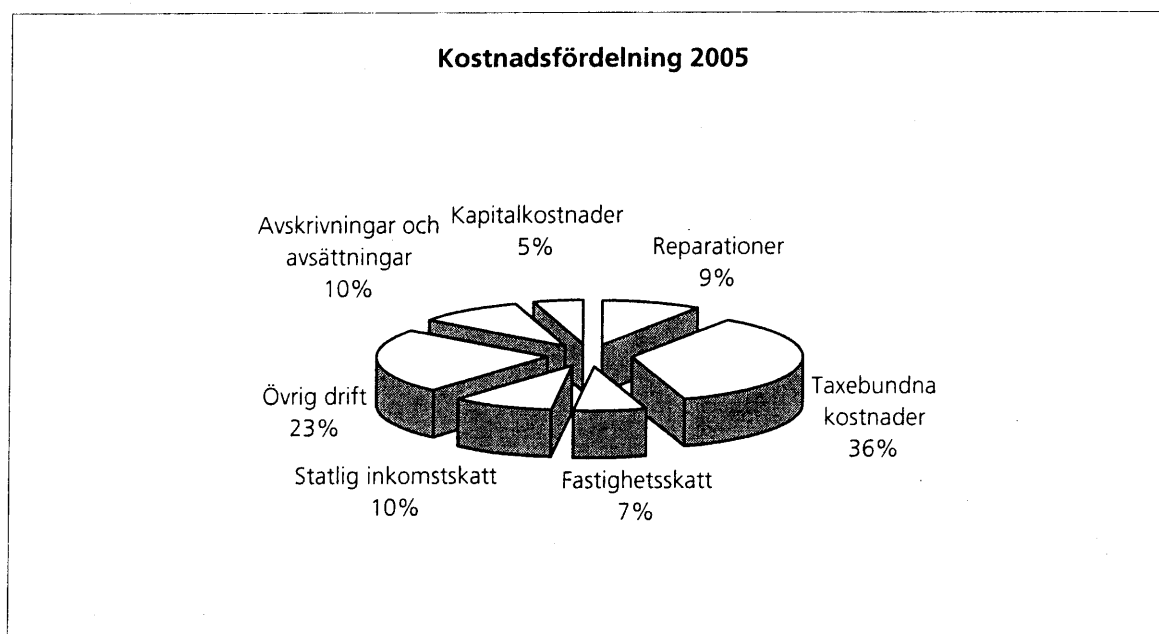
Sara Fornelius  
Intern revisor

  
BH NB



#### Intäkter per kvadratmeter

Årsavgifter:	582 kr	Räntebidrag	13 kr
Hyror:	657 kr	Ränta och utdelningar	5 kr
		Övriga intäkter:	3 kr



#### Kostnader per kvadratmeter


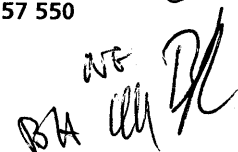
Reparationer	56 kr	Taxebundna kostnader	211 kr
Fastighetsskatt	42 kr	Statlig skatt	58 kr
Övrig drift	140 kr	Avskrivningar och avsättningar	61 kr
Kapitalkostnader	28 kr		

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5454 kvm bostäder och 661 kvm lokaler





BUDGET	Budget 2006	Utfall 2005	Budget 2005
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter	3 334 500	3 175 276	3 175 000
Hyror bostäder	32 100	32 100	32 000
Hyror lokaler	379 400	379 456	379 000
Hyror garage	23 700	22 725	23 000
Överlåtelse/pantsättning	11 000	13 400	21 000
Försäkringsersättning	0	2 468	0
Övriga intäkter	0	1 200	2 000
<b>SA RÖRELSENS INTÄKTER</b>	<b>3 780 700</b>	<b>3 626 625</b>	<b>3 632 000</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel enl beställn	0	0	-98 000
Städning entreprenad	-102 000	-99 176	-6 000
Myndighetstillsyn	0	-1 550	0
Störningsjour och larm	-7 380	-5 535	-3 000
Garage	0	-1 052	0
Gård	0	-1 432	0
Serviceavtal	-11 000	-11 073	-11 000
Förbrukningsmateriel	-18 000	-14 249	-2 000
	<b>-138 380</b>	<b>-134 067</b>	<b>-120 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Byggnad	0	-18 624	0
Hyseslägenheter	0	-1 177	0
Tvättstuga	0	-13 691	0
Portar	0	-1 339	0
Lås	0	-1 390	0
VVS	0	-85 369	0
Elinstallationer	0	-16 573	0
Fasad	0	-88 370	0
Fönster	0	-8 974	0
Gård	0	-32 329	0
Skador	0	-26 380	0
Övrigt	-250 000	0	-300 000
	<b>-250 000</b>	<b>-294 216</b>	<b>-300 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Tak	0	-50 000	0
	<b>0</b>	<b>-50 000</b>	<b>0</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-87 000	-69 724	-84 000
Värme	-1 128 000	-1 017 629	-1 027 000
Vatten	-122 000	-125 330	-127 000
Sophämtning	-43 500	-41 789	-40 000
Grovsopor	-23 000	-29 822	-19 000
Snöröjning	-8 000	-7 152	-4 000
	<b>-1 411 500</b>	<b>-1 291 446</b>	<b>-1 301 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-74 500	-71 713	-67 000
Avgäld	-3 100	-3 055	-3 000
Tomträttsavgäld	-427 300	-282 500	-282 500
Kabel-TV	-17 600	-16 944	-18 000
	<b>-522 500</b>	<b>-374 212</b>	<b>-370 500</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt	-278 050	-257 550	-257 550
	<b>-278 050</b>	<b>-257 550</b>	<b>-257 550</b>

  
 BA NE  


	Budget 2006	Utfall 2005	Budget 2005
<b>Administrativa kostnader</b>			
Kontorsmateriel	0	0	-3 000
Hysesförluster	0	-1 000	0
Revisionsarvode extern revisor	-20 500	-18 175	-19 000
Styrelsemöten	-500	-1 025	0
Stämman	-500	-245	0
Samlingslokal	-1 000	-8 276	-1 000
Förvaltningsarvode	-105 000	-101 496	-104 000
Administration	-15 000	-17 928	-9 000
Korttidsinventarier	0	-39 146	0
Avgift till organisationer	-13 120	-13 120	-13 120
Övriga driftskostnader	-3 000	-545	-3 000
	<b>-158 620</b>	<b>-200 955</b>	<b>-152 120</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Lön - fastighetsskötsel	-8 000	-15 275	-4 000
Föreningsarvode	-77 000	-77 000	-77 000
Revisionsarvode internrevisor	-2 700	-2 700	-2 700
Övriga arvoden	-6 000	-15 275	0
Bilersättning skattefri	0	-4 800	0
Arbetsgivaravgifter	-30 600	-30 008	-26 000
	<b>-124 300</b>	<b>-145 058</b>	<b>-109 700</b>
<b>Avskrivningar o nedskrivningar</b>			
Byggnad	-20 343	-20 343	-20 343
Förbättringar	-210 670	-235 856	-210 670
Underhållslånepost	-114 190	-114 190	-114 190
	<b>-345 203</b>	<b>-370 389</b>	<b>-345 203</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
	<b>-3 228 553</b>	<b>-3 117 894</b>	<b>-2 956 073</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>			
	<b>552 147</b>	<b>508 731</b>	<b>675 927</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteutgifter	21 000	27 748	36 000
Skatteränta ej skattepliktig	0	242	0
Låneräntor	-181 500	-168 109	-274 000
Räntekostnader skattekonto	0	-242	0
Övriga räntekostnader	0	-289	0
Räntebidrag	78 000	78 284	78 000
Övriga finansiella kostnader	-2 000	-1 550	-3 000
	<b>-84 500</b>	<b>-63 916</b>	<b>-163 000</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>			
	<b>467 647</b>	<b>444 815</b>	<b>512 927</b>
<b>SKATT</b>			
Statlig inkomstskatt	-306 200	-352 444	-325 000
	<b>-306 200</b>	<b>-352 444</b>	<b>-325 000</b>
<b>RESULTAT</b>			
	<b>161 447</b>	<b>92 371</b>	<b>187 927</b>

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Värtahus

Org nr 702002-5842

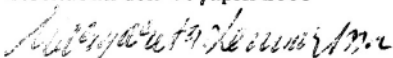
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Värtahus för år 2005. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att 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 den 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 har 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, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 24 april 2006



Margareta Lennartsson  
Godkänd revisor



Sara Fornelius

**Om ombud, fullmakt m m**

En medlem som inte personligen kan närvara på föreningsstämman kan utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall förete en skriftlig, daterad fullmakt i original. Den gäller i högst ett år från undertecknandet. Fullmakten behöver inte vara bevitnad.

**Vem kan vara ombud**

Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara ombud, om inte annat anges i stadgarna. Ingen får som ombud företräda mer än *en* medlem, om inte annat anges i stadgarna. Medlem som är under arton år (underårig) företräds av förmyndare. En medlem som är juridisk person företräds av den som är legal ställföreträdare enligt registreringsbevis.

**Biträde**

En medlem kan vid föreningsstämman ha med sig högst ett biträde för att ge medlemmen möjlighet till sakkunnig hjälp på stämman i t ex ekonomiska, tekniska eller juridiska frågor. Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara biträde, om inte annat anges i stadgarna. Biträdet behöver inte förete fullmakt.

**FULLMAKT**

för \_\_\_\_\_

att vid föreningsstämman den \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ föra min talan och utöva min rösträtt.

\_\_\_\_\_ den \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 20 \_\_\_\_

namnteckning \_\_\_\_\_

Förening \_\_\_\_\_ lägenhet nr \_\_\_\_\_