



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Mårtensberg får härmed avge berättelse för föreningens förvaltning verksamhetsåret 2004-07-01–2005-06-30.

### Styrelse och revisorer

Ordinarie styrelseledamöter	Styrelsesuppleanter
Jens Lars, ordförande	Henrik Stävberg
Björne Karlsson, vice ordförande	Mats Eronn
Michael Zetterberg, sekreterare	Aino Collmar
Kenneth Domeij	Josefina Sjöblom
Christer Jegbert	Yvonne Blank*
Ann-Kristine Forss*	
*utsedd av Riksbyggen	

I tur att avgå är Kenneth Domeij, Mikael Zetterberg, Henrik Stävberg och Aino Collmar.

Ordinarie revisorer	Revisorssuppleanter
Torbjörn Sandberg, utsedd av föreningen	Inger Kranz, utsedd av föreningen
Per Engzell, KPMG	Representant från KPMG

### Styrelsens arbete

Under verksamhetsåret har det hållits åtta styrelsesammanträden och fyra förvaltningsgruppsmöten samt genomförts en besiktningdag och en planeringsdag. Det operativa arbetet har verkställt av styrelsen i sin helhet.

Förvaltningsgruppens arbete har ersatts av fyra block som täcker föreningens olika arbets- och ansvarsområden inklusive jourtjänst:

Ekonomi .....	Kenneth Domeij och Henrik Stävberg
Teknik .....	Björne Karlsson och Mats Eronn
Medlemmar/Organisation .....	Mikael Zetterberg och Josefina Sjöblom
Marknadsföring .....	Christer Jegbert och Aino Collmar



## Fastigheter

Föreningen bildades 1985-04-23 registrerades 1985-10-07 och är sedan 1987-03-11 ägare till fastigheten Haninge Klena 2:231. På fastigheten finns 79 lägenheter i 2-plans radhus, 62 garage samt 38 parkeringsplatser. Radhusen har en sammanlagd yta på 6 489,5 m<sup>2</sup> med en fördelning enligt tabellen. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Typ	Antal	Storlek, m <sup>2</sup>
2 rum & kök	34	55–57
3 rum & kök	19	89
5 rum & kök	26	111

## Ekonomi

### Taxeringsvärden

Från och med 2004 sker en justering av taxeringsvärdena vart 3:e år (utan omräkningstal). Taxeringsvärde och byggnadsvärde enligt tabellen. Föreningen är taxerad som hyreshusenhet. Värdeår 1989.

#### Taxeringsvärde 2004, kronor

Bostäder	35 800 000
varav byggnadsvärde	27 000 000

### Fastighetsförsäkring

Fastighetsförsäkringen som är tecknad i Trygg-Hansa gäller fullvärde och försäkring mot ohyra ingår.

### Administration

Lyran Konsulttjänst har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning.

### Löner och arvoden

Lön/arvode avser	Kronor
Styrelse, ordinarie ledamöter	21 000
Sammanträdesarvoden, suppleanter	14 400
Förvaltningsgruppen	85 836
Föreningsvald revisor	2 500
Ersättningar, ploggrupp, trädgårdsgrupp, gräsklippning	39 600
Förlorad arbetsförtjänst	23 250

### Investeringar

Under året har följande investeringar i maskiner gjorts.

Investeringar, avyttring	Kronor
Gräsklippartraktor	22 000
Tillbehör: snöblad	4 731
Sålt under året, gräsklippartraktor	7 000

Avskrivningsperioden för ovanstående investeringar är fem år.



## Föreningens lån

Föreningens fastigheter är belånade enligt följande:

Låneinstitut	Ränta, %	Ing.skuld, kr		Årets amor- tering, kr	Utg.skuld, kr 2005-06-30
		2004-07-01	Bundet till		
SPINTAB	6,92	13 234 930	2005-12-14	66 169	13 168 761
SPINTAB	4,16	13 406 303	2007-04-23	0	13 406 303
SPINTAB	5,41	13 399 497	2004-12-09	14 408	13 385 089
Lånet omsatt	2,59	Rörlig ränta tills vidare			
SPINTAB	4,15	3 300 000	2005-08-15	0	3 300 000
FöreningsSparBanken	4,54	12 076 513	2005-08-15	140 000	11 936 513
		55 417 243		220 577	55 196 666

Kortfristig del av långfristig skuld, kronor ..... 220 577

Redovisat som långfristig skuld, kronor ..... 54 976 089

## Säkerhet

Som säkerhet för lånen har pantförskrivits pantbrev på sammanlagt 58 427 000 kronor.

## Teknik

### Värmeanläggningar och varmvattenberedare

Föreningen har haft en hel del problem med värmepumpar och ventilationssystem vilket lett till stora kostnader för reparationer och byten av system. Därför har en statuskontroll på föreningens samtliga frånluftsvärmepumpar och värmeväxlare genomförts. Protokoll föreligger med förslag på åtgärder.

Ventilationskanaler och don har rensats och luftflödet har mätts och injusterats. Två värmepannor har bytts ut under året.

### Tak

Samtliga tak på föreningens boningshus har nu lagts om och slutbesiktning har genomförts av den sista etappen. Takbeklädningen har bytts ut från betongtegel till svart plåt, TerraPLEGEL efter de problem som tidigare funnits.

### Fasadmålning

Fasaderna på Skolrådsvägen 70–94 samt Mårtensbergsvägen 14–42 har målats om under året.

### Fönster

Omkittning av samtliga fönster har inletts och förberedelser för ommålning av samtliga fönster har gjorts.

### Förrådstaken

Före sommaruppehållet började några ungdomar i området att tjära om förrådstaken. Resterande arbete genomförs under det kommande året.



## Besiktningar

Stadseenlig besiktning av fastigheten utfördes av styrelsen 2005-05-09 och omfattade boningshusens vindar och kryppgrunder. Besiktningen är protokollförd och anmärkningar följs upp.

Under besiktningdagen anlätades en fackman för att besikta behovet av målning på de fastigheter som ej ommålats det senaste året.

Av protokollet som föreligger visar att de återstående husen bör målas inom en 3–5 år. Behovet av målning av fönster och garagen framgår också av protokollet.

## Medlemmar/Organisation

Blocket har under verksamhetsåret arrangerat pubkvällar i vår gemensamma föreningslokal 1:an samt grillkvällar vid föreningens grillkåta.

Blocket planerar även att genomföra en renovering av 1:an samt införskaffa en filmvisningsutrustning.

En av blockets framtida uppgifter blir att välkomna nyinflyttade till föreningen med ett välkomst/info-blad (pärm, mapp) samt överlämna mugg(ar) med föreningens logga samt webb-adress.

Under verksamhetsåret har åtta överlåtelse skett.

## Marknadsföring

Som ett led i kommunikationen med medlemmarna har föreningen designat muggar med föreningens logotyp på som kommer att ges till nyinflyttade och användas som priser i tävlingar etc.

Mårtensbergsbladet har utvecklats till en snyggare och mer innehållsrik tidning och kommer att fortsätta att göra så. Tryckare har anlåtats och används vid varje nummer.

Ny välkomstpärm har sammanställts.

Hemsidan har getts nytt utseende och uppdaterats med nya avdelningar och funktioner. Nu innehåller hemsidan det mesta av den dokumentation och information som förut bara funnits i tryck eller som personlig kunskap. Utveckling sker kontinuerligt.

Föreningen har upphandlat krishanteringskurs för bättre miljö och samvaro så att föreningen skall kunna möta krissituationer eller liknande händelser.



# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2004-07-01 2005-06-30	2003-07-01 2004-06-30
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	5 471 544	5 471 544
Hyses- och avgiftsbortfall		-3 742	-10 925
Övriga förvaltningsintäkter	2	400	1 739
		5 468 202	5 462 358
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	3	-173 704	-233 761
Underhåll	3	-1 242 296	-1 104 392
Fastighetsskatt		-194 177	-186 538
Driftskostnader	4	-632 584	-455 784
Övriga kostnader	5	-36 618	-35 331
Personalkostnader	6	-242 018	-224 580
Avskrivningar av anläggningstillgångar	7	-315 886	-307 365
Avyttring av inventarier och maskiner		-200	0
		-2 837 483	-2 547 751
Rörelseresultat		2 630 719	2 914 607
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter	8	16 093	28 798
Räntekostnader	9	-2 673 317	-2 965 247
Resultat efter finansiella poster		-26 505	-21 842
Årets resultat		-26 505	-21 842

## Tillägg till resultaträkningen

Avsättning till underhållsfond	-1 200 000	-800 000
Ianspråktagande av underhållsfond	1 242 296	1 104 392
Förändring av underhållsfond	42 296	304 392
Resultat efter fondförändring	15 791	282 550



# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2005-06-30	2004-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	59 719 168	59 997 745
Maskiner, inventarier, fastighetsinventarier <sup>11</sup>		54 292	72 070
		59 773 460	60 069 815
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav		500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		59 773 960	60 070 315
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		13 389	14 494
Förutbetalda kostn. och upplupna intäkter <sup>12</sup>		140 665	108 028
		154 054	122 522
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fasträntekonto FSB		0	700 000
Skattekonto		4 181	4 093
		4 181	704 093
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	13	1 634 781	849 088
Summa omsättningstillgångar		1 793 016	1 675 704
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>61 566 976</b>	<b>61 746 019</b>



# Balansräkning forts

Belopp i kr	Not	2005-06-30	2004-06-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	14		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		5 154 990	5 154 990
Föreningens underhållsfond		302 399	94 695
		5 457 389	5 249 685
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		59 052	26 503
Årets resultat		-26 505	-21 842
Avsättning till underhållsfond		-1 200 000	-800 000
Ianspråktagande av underhållsfond		1 242 296	1 104 392
		74 843	309 053
Summa eget kapital		5 532 232	5 558 737
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån, långa		54 976 089	55 144 240
		54 976 089	55 144 240
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		215 043	108 388
Skatteskulder		106 997	105 522
Medlemmarnas reparationsfond		54 848	56 380
Övriga skulder, korta	15	220 577	273 003
Upplupna kostn. och förutbetalda intäkter	16	461 190	499 749
		1 058 655	1 043 042
Summa skulder		56 034 744	56 187 282
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>61 566 976</b>	<b>61 746 019</b>
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga
Ställda panter		58 427 000	58 427 000



# Kassaflödesanalys

## enligt indirekt metod

Belopp i kr	05-06-30	04-06-30
<u>Den löpande verksamheten</u>		
Resultat efter finansiella poster	-26 505	-21 842
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	315 886	307 365
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	200	0
Nedskrivningar	0	0
	289 581	285 523
Årets skatt (resultatförd inkomstskatt)	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	289 581	285 523
<u>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</u>		
Bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-31 532	-28 411
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-91 042	284 720
Kassaflöde från den löpande verksamheten	167 007	541 832
<u>Investeringsverksamheten</u>		
Investeringar i byggnader och mark	0	0
Investeringar i inventarier	-26 731	-7 928
Investeringar i pågående byggnation	0	0
Försäljning av byggnader och inventarier	7 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-19 731	-7 928
<u>Finansieringsverksamheten</u>		
Upptagna lån	0	0
Amortering av skuld	-61 496	-807 505
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-61 496	-807 505
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>85 780</b>	<b>-273 601</b>
Likvida medel vid årets början	1 553 181	1 826 782
Likvida medel vid årets slut	1 638 962	1 553 181
<u>Likvida medel vid årets slut består av:</u>		
Kassa och bank	1 634 781	849 088
Kortfristiga fordringar	4 181	704 093
Summa likvida medel vid årets slut	1 638 962	1 553 181





# Bokslutskommentarer och noter

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.

## Underhåll/underhållsfond och byte av redovisningsprincip

Föreningens fond för yttre underhåll har omklassificerats från Fritt eget kapital till Bundet eget kapital enligt BFNAR 2003:4 Uttalande om redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll i bostadsrättsföreningar. Införandet av den nya anvisningen, BFNAR 2003:4, 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.

Avsättning enligt plan och ianspråktagande av medel för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämman.

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.

## 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 ekonomisk livslängd. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar	2005-06-30	2004-06-30
Byggnader skrivs av med gjorda amorteringar		
Fastighetsförbättringar och markanläggningar	20 år	20 år
Inventarier, fastighetsinventarier	10 år	10 år
Traktor	5 år	5 år
Dator	3 år	3 år



Belopp i kr om inget annat anges	2005-06-30	2004-06-30
<b>Not 1 Årsavgifter och hyror</b>		
Årsavgifter, bostäder	5 274 444	5 274 444
Hyror, garage	164 700	164 700
Hyror, p-platser	32 400	32 400
	5 471 544	5 471 544
<b>Hyres- och avgiftsbortfall</b>		
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	0	-4 725
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 742	-6 200
	-3 742	-10 925
<b>Not 2 Övriga förvaltningsintäkter</b>		
Övriga intäkter	400	1 739
	400	1 739
<b>Not 3 Underhållskostnader</b>		
<b>Löpande reparationer</b>		
Gemensamma utrymmen	7 832	101 136
VA/Sanitet	1 275	13 178
Värme	143 870	106 053
Markytor	20 727	13 395
	173 704	233 761
<b>Nedlagda underhållskostnader</b>		
Värme	394 046	51 381
Tak	398 567	1 048 071
Fasader	327 010	0
Fönster	118 773	0
Övrigt underhåll	3 900	4 940
	1 242 296	1 104 392
<b>Not 4 Driftskostnader</b>		
Fastighetsförsäkring	99 056	54 053
Avg för juridiska åtgärder	12 788	10 623
Arvode ekonomisk förvaltning	85 221	97 512
Kabel-TV	60 304	41 975
Arvode auktoriserad revisor	21 375	21 250
Medlemsaktiviteter	19 069	0
Övriga förvaltningskostnader	3 847	12 274
Trädgårdsskötsel	18 998	13 125
Kompostanläggning	13 323	4 885
Förbrukningsmateriel	15 769	1 241
Fordons- och maskinkostnader	15 513	4 986
Vatten	135 405	130 281
El	67 222	-1 462
Sophantering	64 694	58 857
Snöröjning	0	6 185
	632 584	455 784



Not 5 Övriga kostnader	2005-06-30	2004-06-30
Bankkostnader	1 326	1 724
Kreditupplysningar	2 369	2 344
Kontorsmateriel	7 711	5 988
Telefon och porto	2 876	3 145
IT Internet	3 205	11 059
Tidningar, Tidskrifter	620	0
Medlems- och föreningsavgifter, SBC	5 820	5 820
Konsultarvoden	12 691	5 250
	36 618	35 330
<u>Not 6 Personalkostnader</u>		
<u>Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</u>		
Styrelsearvode	21 000	27 000
Arbetsutskott	40 836	31 999
Vicevärd/Jour	45 000	30 000
Sammanträdesarvoden	14 400	6 000
Föreningsvald revisor	2 500	2 500
Ersättning ploggrupp	21 000	21 000
Övriga ersättningar	18 600	9 900
Förlorad arbetsförtjänst	23 250	23 750
Utbildning	1 313	29 163
	187 899	181 312
Sociala kostnader	54 119	43 268
Summa	242 018	224 580
<u>Not 7 Avskrivningar av anläggningstillgångar</u>		
Byggnader, byggn.inventarier,markanl	278 577	273 003
Maskiner och inventarier	37 309	34 362
	315 886	307 365
<u>Not 8 Ränteintäkter</u>		
Ränteintäkter Föreningssparbanken	13 449	3 550
Ränteintäkter kortfr. placeringar	2 590	24 949
Övrigt, bl.a skattekontoränta	54	299
	16 093	28 798
<u>Not 9 Räntekostnader</u>		
Räntekostnader, fastighetslån	2 673 352	2 977 522
Övriga räntekostnader	-34	225
	2 673 318	2 977 747
<u>Not 10 Byggnader och mark</u>		
<u>Anskaffningsvärden</u>		
Vid årets början		
Byggnader	59 903 525	59 903 525
Mark	2 530 000	2 530 000
Summa anskaffningsvärden	62 433 525	62 433 525



Ackumulerade avskrivningar enligt plan	2005-06-30	2004-06-30
Vid årets början		
Byggnader	-2 435 780	-2 162 777
	-2 435 780	-2 162 777
Årets avskrivning enligt plan	-278 577	-273 003
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 714 357	-2 435 780
Planenligt restvärde byggnader vid årets slut	57 189 168	57 467 745
Planenligt restvärde mark vid årets slut	2 530 000	2 530 000
Planenligt restvärde vid årets slut	59 719 168	59 997 745
<b>Not 11 Maskiner, inventarier, fastighetsinventarier</b>		
<b>Anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början		
Maskiner	337 094	337 094
Inventarier och verktyg	45 537	37 609
	382 631	374 703
Årets anskaffningar	26 731	7 928
Försålt under året	-12 000	0
Summa anskaffningsvärden	397 362	382 631
Årets avskrivningar	-37 309	-34 362
Försäljningar	4 800	0
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Maskiner	-307 886	-278 964
Inventarier och verktyg	-35 184	-31 597
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-343 070	-310 561
Planenligt restvärde vid årets slut	54 292	72 070
<b>Not 12 Förutbetalda kostn. och upplupna intäkter</b>		
Ränteintäkter	7 351	6 067
Kabel-TV, fastighetsförsäkr, teleabb, SRV grundavg.	133 314	101 961
	140 665	108 028
<b>Not 13 Kassa och bank</b>		
Handkassa	1 506	2 040
Postgiro	342 912	583 235
Bank FSB	1 290 363	263 814
	1 634 781	849 088



### Not 14 Eget kapital

	Bundet Insatser och uppl. avgift	Bundet Underhålls- fond	Fritt Resultat
Vid årets början	5 154 990	94 695	309 053
Disposition enligt stämmobeslut		250 000	-250 000
Förändring av underhållsfond			42 296
Avsättning enligt plan		1 200 000	
Ianspråktagande ur fond		-1 242 296	
Årets resultat			-26 505
Vid årets slut	5 154 990	302 399	74 843

Not 15 Övriga skulder, korta	2005-06-30	2004-06-30
Övriga kortfristiga låneskulder	220 577	273 003
	220 577	273 003

### Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Räntekostnader	99 149	96 022
Förutbetalda hyror och avgifter	341 666	382 521
Upplupna drift- och underhållskostnader, KPMG	20 375	20 375
Upplupna soc. avgifter	0	831
	461 190	499 749



## Förslag till disposition av föreningens resultat

Till stämmans förfogande finns följande medel i kronor:

■ Balanserat resultat .....	59 052
■ Årets resultat före fondförändring .....	-26 505
■ Fondavsättning enligt stadgarna .....	-1 200 000
■ Årets ianspråktagande av underhållsfond .....	1 242 296
■ Summa över/underskott .....	74 843

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

Avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning) .... 0

■ Att balansera i ny räkning .....

74 843
--------

Föreningens resultat och ställning i övrigt redovisas i resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

*Haninge 2005-10-27*

---

*Jens Lars*

---

*Björne Karlsson*

---

*Kenneth Domeij*

---

*Michael Zetterberg*

---

*Ann-Kristine Forss*

---

*Christer Jegbert*

*Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avlämnats 2005-11-21*

---

*Torbjörn Sandberg*  
*Föreningsvald revisor*

---

*KPMG*  
*Per Engzell*  
*Auktoriserad revisor*

**Original med namnunderskrifter  
kommer att finnas på föreningsstämman  
29 november 2005**