

Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
<i>Ansvarsförbindelser och ställda säkerheter</i>	7
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Kalmarhus nr 23 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2006-0101 till 2006-12-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t o m</u>
Anita Gidö	Ordförande	Föreningen	Stämman 07
Kenth Eriksson	Ledamot	Föreningen	Stämman 08
Robert Olofsson	Ledamot	Föreningen	Stämman 07
Rouwaida Said	Ledamot	Föreningen	"
Susanne Thelander	Ledamot	Föreningen	Stämman 08
Hans Olsson	Ledamot RB	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Margareta Krause	Suppleant	Föreningen	Stämman 08
Tommy Nilsson	Suppleant	Föreningen	"
Ana Lindgren	Suppleant	Föreningen	"
Gunvor Gustafsson	Suppleant RB	Riksbyggen	

Ordinarie revisor

Nasim Malik		Föreningen	
Patric Nilsson	Aukt revisor	Ernst & Young	

Valberedning

Lena Eriksson (sammankallande), Kent Lindholm och Ulla Fransson.

Studieombud

Lena Eriksson

Vicevärd

Styrelsens ledamöter fungerar tillsammans som vicevärdar.

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 radhus samt 8 st flerbostadshus i 2 våningar. Byggnaderna är uppförda 1981-82. Fastighetens adress är Lötvägen 1 - 124.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
10	22	32	30	30

Lokaler	Garage	P-platser
-	68	65

Total bostadsarea:

10 811 kvm

Årets taxeringsvärde	25 627 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	23 042 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.
Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättshavarna.

Förvaltning/organisationsanslutning

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

Underhåll

Utfört underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 57 932 kr och planerat underhåll för 682 991 kr. Underhållskostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 12 388 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 238 tkr. Avsättning för verksamhetsåret 2007 sker med 750 tkr.

Enligt underhållsplanen bör asfalterade ytor läggas om år 2009. År 2012 bör tak, stuprör och rännor ses över, samt garageportar bytas. Styrelsen har ännu inte tagit några beslut om dessa åtgärder. Under år 2007 fortgår byte av fönster och ytterdörrar.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2006-05-23 samt extra föreningsstämma 2006-11-13. Styrelsen har hållit 14 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Årets resultat är bättre än föregående år främst p.g.a.styrelsen dämpat underhållstakten och inte överstigit budgeterad kostnad. Driftskostnaderna i föreningen har ökat (se diagram 1) jämfört med föregående år, samt har utestående kundfordringar belastat föreningen som osäkra fordringar. Elkostnaden sjönk under 2007. Räntekostnaderna är nästan oförändrade, (se diagram 1).

Årets resultat jämfört med budget stämmer väl överens. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning beroende på höjning av årsavgifterna.

Föreningens ränte- och amorteringsfria lån hos Venantius har under året omprövats av Boverket. Detta har resulterat i att 767 659 kr eftergivits, 3 286 262 kr skall fortsatt vara ränte- och amorteringsfritt, samt resterande 2 146 079 kr löper med 5,73 % ränta, bundet till 2011-10-12.

I samband med detta har föreningens byggnader skrivits ner med motsvarande belopp

Föreningens likviditet har under året försämrats med 25 procentenheter.

Resultat och ställning (tkr)

	2006	2005	2004
Rörelsens intäkter	7 121	6 994	6 922
Årets resultat	- 16	- 329	46
Balansomslutning	62 108	62 680	63 650
Soliditet %	-1%	-1%	0%
Likviditet %	152%	177%	162%
Avgifts- och hyresbortfall %	0,55%	0,55%	1,14%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	634	619	601
Driftskostnad, kr / kvm	271	264	251
Ränta, kr / kvm	252	256	259
Underhållsfond, kr / kvm	6	-	23
Lån, kr / kvm	5 614	5 710	5 724

Diagram 1

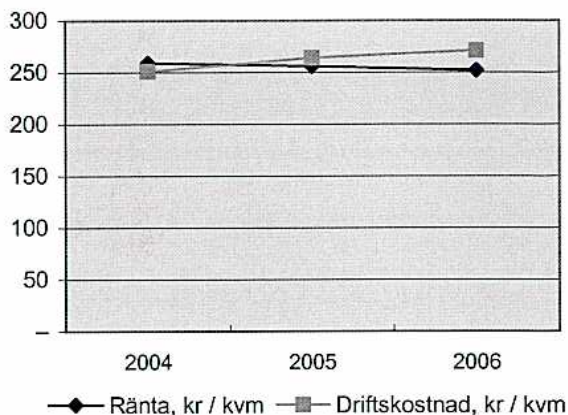
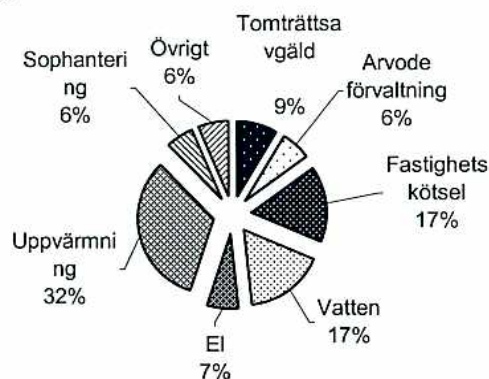


Diagram 2



Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2006 då avgifterna höjdes med 2,5 %. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2007 har styrelsen beslutat om höjning med 4 %. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 634 kr kvm/år.

Överlåtelser

Under 2006 har 23 överlåtelser av bostadsrätter skett samt 2 avsägelser (f år 16 st + 2 avsägelser). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Avtal

Föreningen har tecknat följande avtal avseende:

Avent Drift & Innemiljö	Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Kalmar kommun	Tomträttsavgäld
EON	Elleverans

Övrig verksamhet / Medlemsarrangemang

Föreningens fritidskommitté har anordnat olika aktiviteter under året. Påskfest, disco, luciafirande, halloweenfest samt julgransplundring, alla med stor uppslutning. Styrelsen anordnade 25-årsjubileum under året, då man uppmärksammade dem som varit medlemmar i föreningen sedan starten.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till stämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-2 060 776
Årets resultat före fondförändring	-16 186
Fondavsättning enligt stadgarna	-750 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	682 991
Summa över/underskott	-2 143 971

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

Att balansera i ny räkning	-2 143 971
----------------------------	------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2006-01-01	2005-01-01
		2006-12-31	2005-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	7 036 386	6 868 917
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 39 292	- 38 781
Övriga förvaltningsintäkter	3	124 091	164 065
		<u>7 121 186</u>	<u>6 994 201</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 57 932	- 58 203
Planerat underhåll	5	- 682 991	- 966 581
Fastighetsskatt		- 181 667	- 173 050
Driftskostnader	6	-2 929 839	-2 855 442
Övriga kostnader	7	- 123 823	- 66 930
Personalkostnader	8	- 51 108	- 50 328
Avskrivningar av anläggningstillgångar	9	- 424 242	- 425 571
Accordsuppgörelse med långivare	10	767 659	0
Nedskrivning anläggningstillgångar	13	- 767 659	0
		<u>-3 683 942</u>	<u>-4 596 105</u>
Rörelseresultat		2 669 585	2 398 096
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		3 000	1 000
Ränteintäkter	11	37 287	35 670
Räntekostnader	12	-2 726 057	-2 763 875
Resultat efter finansiella poster		- 16 186	- 329 110
Inkomstskatt		0	0
Årets resultat		<u>- 16 186</u>	<u>- 329 110</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 750 000	- 585 000
lanspråktagande av underhållsfond		682 991	833 225
Förändring av underhållsfond		- 67 009	248 225
Resultat efter fondförändring		- 83 195	- 80 885

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 och mark	13	58 923 770	60 102 429
Maskiner, inventarier, fastighetsinventarier	14	28 216	38 957
		<u>58 951 986</u>	<u>60 141 386</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga fordringar	15	10 000	10 000
		<u>10 000</u>	<u>10 000</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>58 961 986</u>	<u>60 151 386</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		150 757	55 175
Kundfordringar		0	103 604
Skattefordringar		14 464	23 081
Övriga fordringar	16	5 574	1 759
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	220 229	80 422
		<u>391 024</u>	<u>264 041</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	18	1 200 000	1 600 000
		<u>1 200 000</u>	<u>1 600 000</u>
Kassa och bank	19	1 555 106	664 785
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>3 146 130</u>	<u>2 528 826</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>62 108 115</u>	<u>62 680 212</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2006-12-31</i>	<i>2005-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	20		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 721 101	1 721 101
Underhållsfond		67 009	0
		<u>1 788 110</u>	<u>1 721 101</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 127 786	-1 731 667
Årets resultat		- 16 186	- 329 109
		<u>-2 143 971</u>	<u>-2 060 776</u>
<i>Summa eget kapital</i>		- 355 861	- 339 675
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån, långfristiga	21	60 391 298	61 590 267
		<u>60 391 298</u>	<u>61 590 267</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Nästa års amortering		310 000	148 000
Leverantörsskulder		294 395	451 275
Personalens källskatt		9 060	8 381
Medlemmarnas reparationsfond		126 511	125 487
Avräkning lån		758 041	171 248
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	574 671	525 230
		<u>2 072 678</u>	<u>1 429 621</u>
<i>Summa skulder</i>		62 463 976	63 019 888
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		62 108 115	62 680 212
Ställda säkerheter		66 498 000	66 498 000
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>			
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2006-12-31	2005-12-31
<i>Den löpande verksamheten</i>		
Resultat efter finansiella poster	- 16 186	- 329 110
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</i>		
Avskrivningar	424 242	425 571
Nedskrivningar	767 659	0
Eftergift lån	- 767 659	0
	<u>408 056</u>	<u>96 461</u>
Årets skatt (resultatförd inkomstskatt)	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	<u>408 056</u>	<u>96 461</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	- 126 982	41 305
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	481 058	- 482 128
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>762 132</u>	<u>- 344 362</u>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Investeringar i inventarier	- 2 500	- 26 742
Investeringar i pågående byggnation	0	0
Försäljning av byggn. & inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<u>- 2 500</u>	<u>- 26 742</u>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	0	0
Amortering av skuld	- 269 310	- 158 632
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>- 269 310</u>	<u>- 158 632</u>
Årets kassaflöde	490 322	- 529 736
Likvida medel vid årets början	2 264 785	2 794 521
Likvida medel vid årets slut	<u>2 755 107</u>	<u>2 264 786</u>
(se Not 19 och Not 20)		
Upplysning om betalda räntor		
För betald och erhållen ränta se Not 12 och Not 13		
Differens mot kassa och bank i BR:	0	- 0

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2006-12-31 2005-12-31

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

Belopp i kr om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt

Inkomstskatt

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 och tomträttsavgälder, tas upp till beskattning med 28 %. Föreningens underskottsavdrag uppgick enligt senaste beräknad deklaration till 45 891 771 kr vilket innebär att statlig inkomstskatt inte redovisats för året. Uppskjuten skattefordran har ej bokförts avseende underskottsavdraget.

Schablonbeskattning avskaffas

Schablonbeskattningen avskaffas från 2007. Detta innebär att varken schablonintäkt eller räntebidrag skall tas upp till beskattning. Å andra sidan medges inte avdrag för t.ex. räntor på lån nedlagda i fastigheten och tomträttsavgälder. Förändringarna gäller inte inkomster som ligger utanför själva fastighetsförvaltningen, vilka beskattas på samma sätt som tidigare. För bostadsrättsföreningar som har kalenderår som räkenskapsår gäller detta från taxeringsår 2008, d.v.s. räkenskapsåret 1/1-31/12 2007. För föreningar med brutet räkenskapsår gäller avskaffandet från taxeringsår 2009, vilket omfattar räkenskapsår som börjar 1/4, 1/7 eller 1/9 2007.

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.

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2006-12-31 2005-12-31

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

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.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	
Byggnader	0,67%
Standardförbättringar och markanläggningar	0,50%
Inventarier, fastighetsinventarier	20,00%

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	6 858 798	6 693 690
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfond	- 27 407	- 27 407
Hyor, garage	165 600	165 707
Hyor, p-platser	39 395	36 927
	<u>7 036 386</u>	<u>6 868 917</u>

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	- 31 097	- 32 348
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 2 600	- 2 507
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 5 595	- 3 927
	<u>- 39 292</u>	<u>- 38 781</u>

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Tvättstugeavgifter	30 736	37 971
Serviceavgifter, puben	- 800	- 551
Hyra föreningslokalen	0	1 300
Bastu- och solarieavgifter	6 780	8 130
Ersättning från medlem	0	2 031
Fakturerade kostnader	4 997	12 738
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	292	- 866
Återvunna fordringar	2 086	1 312
Vinst vid avyttring av lägenheter	80 000	97 000
Erhållna statliga bidrag/ skattereduktion	0	5 000
	<u>124 091</u>	<u>164 065</u>

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2006-12-31	2005-12-31
Not 4 Reparationer		
Bostäder	13 291	0
Målning	4 852	0
VVS	6 303	14 153
Ventilation	2 026	18 988
Elinstallationer	950	14 371
Huskropp	11 743	3 462
Gårdar och grönanläggningar	6 756	1 296
Tvättstugor	7 071	727
Låssystem	4 940	2 031
Självrisk	0	3 175
	<hr/> 57 932	<hr/> 58 203
 Not 5 Planerat underhåll		
Bostäder	182 729	74 836
Undercentralen	0	15 608
Ventilation	20 975	92 130
Elinstallationer	0	12 866
Huskroppar; fönster, dörrar, förråd	479 287	755 163
Staket	0	8 575
Tvättstugor	0	7 403
	<hr/> 682 991	<hr/> 966 581
 Not 6 Driftskostnader		
Tomträtsavgäld (löptid tom år 2010)	252 300	252 300
Fastighetsförsäkring	37 388	34 790
Arvode förvaltning	184 376	190 191
Kabel-TV	37 200	37 200
Juridiska kostnader	1 901	9 490
Arvode auktoriserad revisor	12 063	15 303
Övriga förvaltningskostnader	25 844	23 069
Fastighetsskötsel	483 900	441 376
Datoriserad driftsövervakning, telefon	870	1 740
Rabatt/återbäring från RB	- 16 600	0
Obligatoriska besiktningar	34 625	896
Snöröjning	38 321	8 202
Ersättningar till hyresgäster	5 183	0
Förbrukningsmateriel	7 661	11 639
Fordons- och maskinkostnader	0	1 328
Vatten	494 007	485 995
El	197 621	265 166
Uppvärmning	962 538	932 252
Sophantering	170 642	144 506
	<hr/> 2 929 839	<hr/> 2 855 442

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2006-12-31 2005-12-31

Not 7 Övriga kostnader

Fritidsmedel	6 161	4 853
Telefon	1 558	2 906
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	21 672
Befarade förluster kundfordringar	103 604	0
Mäklararvode	12 500	37 500
	<u>123 823</u>	<u>66 930</u>

Not 8 Personalkostnader

Medelantalet anställda	0	0
<i>Varav män</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	30 200	26 200
Föreningsvald revisor	1 700	1 700
Lön till fastighetsskötare	9 065	14 171
Summa	<u>40 965</u>	<u>42 071</u>
Sociala kostnader	10 143	8 257
	<u>51 108</u>	<u>50 328</u>

Styrelsen har haft 14 möten under året.

Not 9 Avskrivningar av anläggningstillgångar

Byggnader	300 000	300 000
Avskrivning om- och tillbyggnader	111 000	112 000
Maskiner och inventarier	13 242	13 571
	<u>424 242</u>	<u>425 571</u>

Not 10 Accordsuppgörelse med långivare

Efterskönt lån hos Venantius	- 767 659	0
	<u>- 767 659</u>	<u>0</u>

Not 11 Ränteintäkter

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	2 700	1 773
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	27 544	23 335
Avgifts- och hyresfordringar	7 042	10 562
	<u>37 287</u>	<u>35 670</u>

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2006-12-31	2005-12-31
Not 12 Räntekostnader		
Räntekostnader, fastighetslån	2 725 519	2 763 675
Övriga finansiella kostnader	538	200
	<u>2 726 057</u>	<u>2 763 875</u>
Not 13 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	44 915 000	44 915 000
Standardförbättringar	22 166 006	22 166 006
	<u>67 081 006</u>	<u>67 081 006</u>
Årets anskaffningar		
	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa anskaffningsvärden	67 081 006	67 081 006
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 914 115	-2 614 115
Standardförbättringar	-4 064 462	-3 952 462
	<u>-6 978 577</u>	<u>-6 566 577</u>
Årets avskrivning enligt plan byggnader	- 300 000	- 300 000
Årets avskrivning standardförbättringar	- 111 000	- 112 000
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-7 389 577	-6 978 577
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Årets nedskrivningar	- 767 659	0
Summa ackumulerade upp- och nedskrivningar	- 767 659	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	58 923 770	60 102 429
Taxeringsvärden		
bostäder	25 279 000	22 694 000
lokaler	348 000	348 000
Totalt taxeringsvärde	<u>25 627 000</u>	<u>23 042 000</u>
varav byggnader	20 588 000	18 848 000

2

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2006-12-31	2005-12-31
Not 14 Maskiner, inventarier, fastighetsinventarier		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	231 578	204 836
	<u>231 578</u>	<u>204 836</u>
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	2 500	26 742
	<u>2 500</u>	<u>26 742</u>
Avyttringar och utrangeringar		
	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa anskaffningsvärden	234 078	231 578
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 192 621	- 179 050
	<u>- 192 621</u>	<u>- 179 050</u>
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	- 13 242	- 13 571
	<u>- 13 242</u>	<u>- 13 571</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 205 863	- 192 621
Restvärde enligt plan vid årets slut	28 216	38 957
Not 15 Långfristiga fordringar		
Långfristiga fordringar	10 000	10 000
	<u>10 000</u>	<u>10 000</u>
Not 16 Övriga fordringar		
Andra kortfristiga fordringar	1 759	1 759
Fordran tvättstugeavgifter	3 815	0
	<u>5 574</u>	<u>1 759</u>
Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Fastighetsskötsel 1:a kv 2007	101 764	0
Kabeltv 2007	37 200	0
Upplupna ränteintäkter	1 660	1 651
Fastighetsförsäkring	9 563	8 697
Fastighetsräntor	6 967	6 999
Tomträttsavgäld	63 075	63 075
	<u>220 229</u>	<u>80 422</u>

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2006-12-31 2005-12-31

Not 18 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen				1 200 000	1 600 000
Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
30 dagar	100 000	2,10	2007-01-13		
30 dagar	100 000	2,10	2007-01-13		
90 dagar	1 000 000	2,90	2007-03-13		

Not 19(Kassa och bank

Handkassa	2 000	2 000
Avräkning med Swedbank	1 553 107	662 785
	<u>1 555 106</u>	<u>664 785</u>

Not 20 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	0	-1 731 667	- 329 109
Disposition enl stämmobeslut			- 329 109	329 109
Förändring av underhållsfond			- 67 009	
Avsättning enligt plan		750 000		
lanspråkstagande ur fond		- 682 991		
Årets resultat				- 16 186
Vid årets slut	1 721 101	67 009	-2 127 785	- 16 186

Not 21 Fastighetslån, långfristiga

Fastighetslån	60 701 298	61 738 267
Avgår nästa års amortering	- 310 000	- 148 000
Skuld vid årets slut	60 391 298	61 590 267

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	4,01	2008-12-17	9 439 952		40 031	9 399 921
SBAB	4,01	2008-12-17	9 911 940		40 170	9 871 770
SBAB	4,90	2011-10-12	9 688 356		11 970	9 676 386
SBAB	5,07	2008-12-17	9 911 940		12 244	9 899 696
SBAB	5,18	2008-12-17	12 146 364		55 000	12 091 364
SBAB	5,43	2009-05-15	4 439 715		45 200	4 394 515
VENANTIUS AB	0%		6 200 000		2 913 738	3 286 262
VENANTIUS AB	5,73	2011-03-31		2 146 079	64 695	2 081 384
			61 738 267	2 146 079	3 183 048	60 701 298

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2006-12-31 2005-12-31

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	7 943	7 105
Förutbetalda hyror och avgifter	390 589	441 912
Upplupna fritidkostnader	2 934	0
Upplupen kostnad för rep och underhåll	1 500	1 613
Upplupna elkostnader	18 886	19 285
Upplupna vattenavgifter	37 129	41 594
Upplupna värmekostnader	101 251	0
Upplupen kostnad renhållning	12 367	11 649
Upplupna arvoden	2 072	2 072
	<hr/>	<hr/>
	574 671	525 230

Kalmar den 20 mars 2007


Anita Gidö


Kenth Eriksson


Robert Olofsson


Susanne Thelander



Hans Olsson


Rouwaida Said

Vår revisionsberättelse har lämnats.

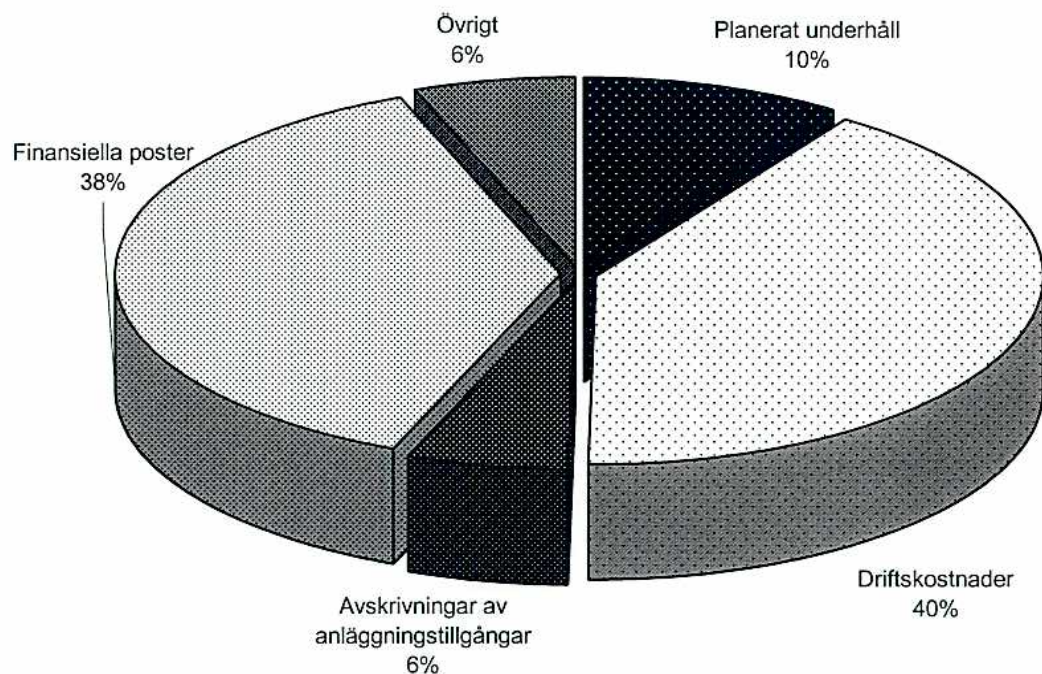
Kalmar den 2/4 2007.


Nasim Malik


Patric Nilsson
auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

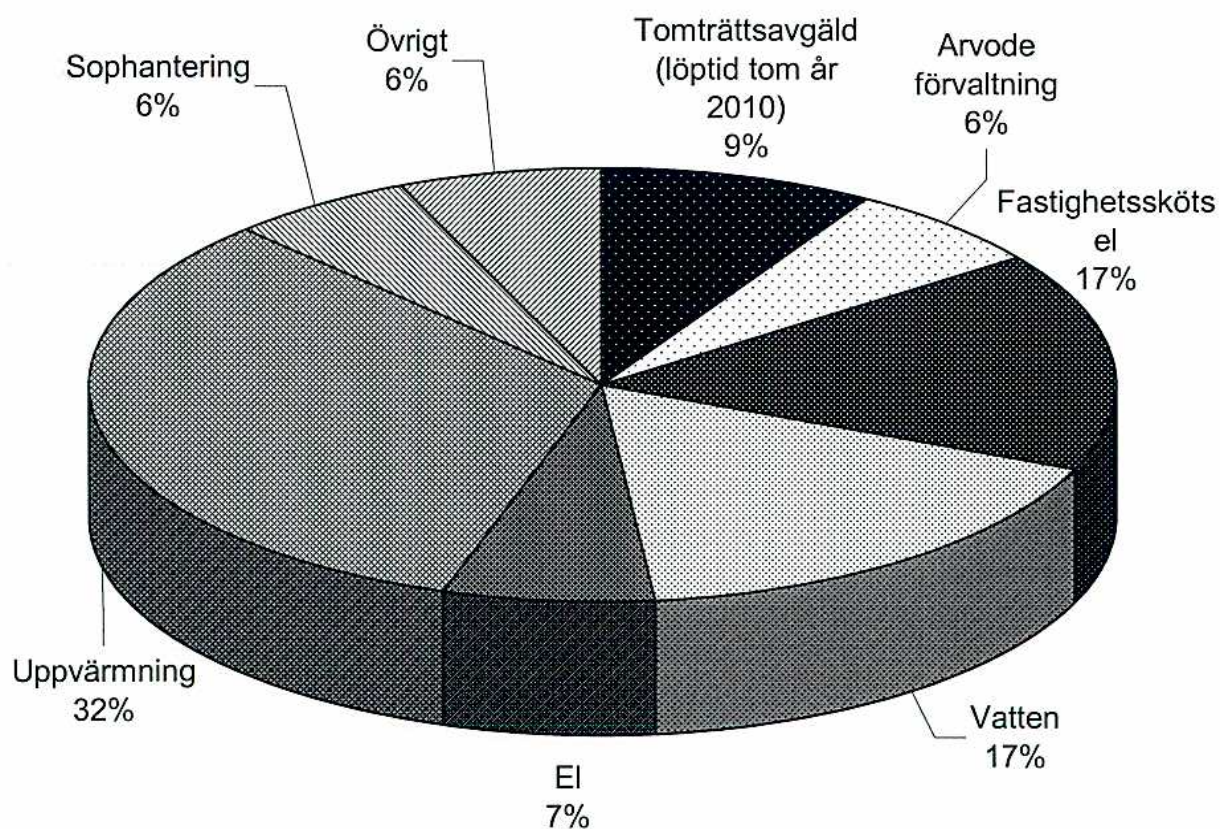
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2006	2005
Reparationer	57 932	58 203
Planerat underhåll	682 991	966 581
Fastighetsskatt	181 667	173 050
Driftskostnader	2 929 839	2 855 442
Övriga kostnader	123 823	66 930
Personalkostnader	51 108	50 328
Avskrivningar av anläggningstillgångar	424 242	425 571
Extraordinär intäkt	- 767 659	0
Finansiella poster	2 726 057	2 763 875
Inkomstskatt	0	0
Summa kostnader	6 409 999	7 359 980



Driftkostnadsfördelning

	2006	2005
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2010)	252 300	252 300
Fastighetsförsäkring	37 388	34 790
Arvode förvaltning	184 376	190 191
Kabel-TV	37 200	37 200
Juridiska kostnader	1 901	9 490
Arvode auktoriserad revisor	12 063	15 303
Övriga förvaltningskostnader	25 844	23 069
Fastighetsskötsel	483 900	441 376
Datoriserad driftsövervakning, telefon	870	1 740
Rabatt/återbäring från RB	- 16 600	0
Obligatoriska besiktningar	34 625	896
Snöröjning	38 321	8 202
Ersättningar till hyresgäster	5 183	0
Förbrukningsmateriel	7 661	11 639
Fordons- och maskinkostnader	0	1 328
Vatten	494 007	485 995
El	197 621	265 166
Uppvärmning	962 538	932 252
Sophantering	170 642	144 506
Summa driftkostnader	2 929 839	2 855 442



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2006

2005

BOA (kvm):

10811	10811
Kr / kvm	Kr / kvm

Tomträttsavgäld (löptid tom år 2010)	23,34	23,34
Fastighetsförsäkring	3,46	3,22
Arvode förvaltning	17,05	17,59
Kabel-TV	3,44	3,44
Juridiska kostnader	0,18	0,88
Arvode auktoriserad revisor	1,12	1,42
Övriga förvaltningskostnader	2,39	2,13
Fastighetsskötsel	44,76	40,83
Rabatt/återbäring från RB	- 1,54	0
Obligatoriska besiktningar	3,20	0,08
Snöröjning	3,54	0,76
Ersättningar till hyresgäster	0,48	0
Förbrukningsmateriel	0,71	1,08
Fordons- och maskinkostnader	0	0,12
Vatten	45,69	44,95
El	18,28	24,53
Uppvärmning	89,03	86,23
Sophantering	15,78	13,37
Summa driftkostnader	271,01	264,12