

Årsredovisning 2006

HSB:s Brf Sjötungan i Tyresö · Org.nr 712400-1467
OCR-bearbetad textversion (genererad från skannad PDF)

— Sida 1 av 16 —

Org.nr 712400-1467 Sida 1 av 16
Datum 2007-05-31

HSB: s Brf Sjötungan i Tyresö
Org no:712400-1467

Årsredovisning
För räkenskapsåret

2006

Årsredovisning

Styrelsen för HSB:s Brf Sjötungan i Tyresö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2006

Förvaltningsberättelse

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2006-05-11 bestått av:

Ordinarie

Robert Frick	Ordf.
Bengt Rapp	
Benny Strand	
Rolf Stohr	
Pether Johnsson	
Stefan Bengtsson	
Margueite Bjärevall	

Suppleanter

Bertil Neij
Ingela Livchitz

Av HSB tillsatta

Peter Gottling med personlig ersättare Christina Gauffin

Revisor

Revisor har varit Karin Skeppström med Per Gustavsson som suppleant valda vid föreningsstämman samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Lars Andersson	Sammanställande
Åke Berg	
Ewa Forsberg	
Håkan Kylsäter	

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Patent- och Registreringsverket 2006-06-07.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Bollmora 2:388, 399, 400 och 401 bebyggdes 1966 och är belägen i Tyresö kommun.

På fastigheten finns 24 st bostadshus innehållande 610 lägenheter och 85 lokaler, varav 9 lägenheter och 85 lokaler är hyresrätter.

Dessutom finns 268 garage och 286 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

6	st 1 rum och kök
173	st 2 rum och kök
38	st 3 rum och kök
382	st 4 rum och kök
11	st 5 rum och kök

Total bostadsyta: 55.548 kvm Total lokalyta: 2.573 k

Renoveringar och nybyggnad

Föreningen har under året upphandlat och startat renovering av balkonger, fasader och tak. Under har ett elektroniskt låssystem införts.

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 59 st av föreningens bostadsrätter bytt ägare.

Föreningen hade vid årets slut 759 medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden samt 12 arbetsmöten.

Den ekonomiska förvaltningen har handhåfts av HSB Ekonomiförvaltning.

Fastighetsskötseln har utförts av FSS

Markskötsel har utförts av SMS

Städning har utförts av Städpoolen

Försäkring

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	5 734 355
Årets resultat	7 394 129
	13 128 484

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur yttre underhållsfond	-	325 995
Överföring till yttre underhållsfond		3 000 000
Balanserat resultat		10 454 479
		13 128 484

Årets resultat är en förberedelse inför kostnader i samband med slutförandet av pågående fasad, balkong och takrenoveringar.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av separat resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar samt kassaflödesanalys.

Verksamhet under kommande år

Under 2007 och 2008 kommer renovering av fasader, balkonger och tak att genomföras. För tvättstugor och bastu kommer ett elektroniskt bokningssystem att införas. Det har undras om det kan bli en övernattningslägenhet, en översiktlig projektering har genomförts och det är möjligt att genomföra när lämplig lokal finns att tillgå. Radonmätning kommer att genomföras efter pågående renoveringsarbeten enligt riktlinjer som utfärdats. Det finns ingen indikering på höga värden, mätning är ett lagkrav.

Årsavgifter

I budget för 2007 ligger ingen avgiftsändring, prognos för 2008 till 2010 visar att behov av avgiftsökning styrs av de kostnadsökningar som kan komma i samhället . I prognosen har en förbättrad hantering av sopor och annat avfall tagits in.

Extrastämma

Extrastämma avhölls 23 februari 2006 vid vilken nya Stadgar, Beslut om färgschema för fasader och utförande av balkongrenovering avhandlades. Närvarande 172 medlemmar med rösträtt i HSB:s Bostadsrättsförening Sjötungan i Tyresö.

Beslut/Andra omröstning om stadgeändring

Stämman informerades om att beslut om ändring av stadgar ska ske vid två stämmor varav den ena ska vara ordinarie. Vid ordinarie årsstämman 2005 antogs de nya stadgarna första gången. Andra gången är vid innevarande stämma.

Beslut: Stämman beslutade enhälligt om godkännande av stadgeändringar.

Beslut om färgschema för fasader

Genomgång och presentation med åtföljande diskussion.

Efter röstning (röstsedelsräkning) var 70 röster, 1 röst nedlagd, för den blå färgen. Majoriteten blev därmed emot den blå färgen.

Beslut: Stämman beslutade efter rösträkning att förslaget med de mättade färgerna ska genomföras med 115 röster dock att den blå färgen ersätts av en nyans i den röda färgskalan.

Beslut om utförande av balkongrenovering

Genomgång och presentation med åtföljande diskussion.

Beslut: Stämman beslutade efter rösträkning att balkongerna byggs om till rundad form med 139 röster, vinkelformad 32 röster, 1 röst nedlagd.

Lägenhetspärm

I november delades en Lägenhetspärm ut till samtliga lägenheter. Pärmerna ska gå i arv vid försäljning.

Information

Under året har tidningen Vi i Sjötungan distribuerats med 1 nummer och Månadsinfo som satts upp i portar.

Bokslut för BRF Sjötingan Resultaträkning		06-01 - 06-12	05-01 - 05-12
Nettoomsättning	Not 1	36 710 185	36 014 818
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-21 234 546	-21 172 351
Planerat underhåll		-325 992	-2 704 441
Fastighetsskatt		-1 454 990	-1 448 322
Avskrivningar		-2 486 492	-7 015 182
Summa fastighetskostnader		-25 502 020	-32 340 296
Bruttoresultat		11 208 165	3 674 523
Jämförelsestörande poster	Not 3	0	1 077 290
Rörelseresultat		11 208 165	4 751 813
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	537 594	428 562
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-4 351 630	-4 803 181
Summa finansiella poster		-3 814 036	-4 374 619
Årets resultat		7 394 129	377 194

Balansräkning		2006-12-31	2005-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och Mark	Not 6	106 569 620	100 664 26
Inventarier	Not 7	333 387	410 21
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 8	7 261 428	7 335 45
Summa materiella anläggningstillgångar		114 164 435	108 409 93
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	900	900
Summa finansiella anläggningstillgångar		900	900
Summa anläggningstillgångar		114 165 335	108 410 83
Omsättningstillgångar			
Bostadsrätter	Not 10	13 400	13 400
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		59 560	14 83
Övriga fordringar	Not 11	169 986	1 343 46
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	848 888	699 69
Avräkningskonto HSB			
Stockholm		3 581 713	2 898 73
Summa kortfristiga fordringar		4 660 147	4 956 72
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	20 000 810	15 000 81
Kassa och bank			
Bank		1 367 376	2 634 61
Summa kassa och bank		1 367 376	2 634 61
Summa omsättningstillgångar		26 041 734	22 605 55
Summa tillgångar		140 207 069	131 016 38

Kassaflödesanalys	2006-12-31	2005-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	7 394 129	377 194
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 486 492	7 015 182
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	9 880 621	7 392 376
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet		
Ökning (-) / Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-4 020 445	-967 474
Ökning (+) / Minskning (-) av kortfristiga skulder	-2 014 063	-3 633 824
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 846 113	2 791 078
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheter	-8 205 344	-6 721 081
Investeringar i maskiner/inventarier	-35 649	-470 840
Investeringar (-) / försäljningar (+) av finansiella anläggningstillgångar	0	10 175
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-8 240 993	-7 181 746
Finansieringsverksamheten		
Ökning(+) / Minskning (-) av långfristiga skulder	3 810 616	3 798 990
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 810 616	3 798 990
Årets kassaflöde	-584 264	-591 678
Likvida medel vid årets början	5 533 353	6 125 031
Likvida medel vid årets slut	4 949 089	5 533 353

Noter

2006-12-31

2005-12-

Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på byggnader

Avskrivning sker enligt en 67-årig rak plan och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning mellan 10-30 år.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med en avskrivningstid baserat på inventariernas livslängd

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan eller fastställd budget. Minimiansättning regleras stadgarna.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas med utgångspunkt från en schablonintäkt om 3 procent av taxeringsvärdet på föreningens fastigheter med tillägg/avdrag för finansiella poster (sam eventuell tomträtt).

Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 28 procent. Föreningens skattemässiga underskott uppgick vid årets slut till -78 205 112 kr, en minskning med 4 677 236 kr jämfört med föregående år.

Föreningen har valt att i redovisningen av underskottsavdrag frångå BFN AR 2001:1, något som dock inte inverkar negativt på lagens krav på en rättvisande bild.

Förmögenhetsvärde

Föreningens gemensamma förmögenhetsvärde fördelas efter bostadsrättens fördelningstal. Detta värde tas upp i respektive medlems deklaration.

Föreningen har ingen anställd personal

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

2006-12-31

2005-12-

Styrelsen

Arvode förtroendevalda

397 001

393 0

Sociala kostnader

125 061

123 2

Summa

522 062

516 2

Noter	2006-12-31	2005-12-
Revisorer		
Föreningsvald	0	
Övriga förtroendevalda/anställda		
Löner och ersättningar	0	16 7
Sociala kostnader	0	5 2
Summa	0	22 0
Summa arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader	522 062	538 2
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	33 844 138	33 423 5
Hyror	2 937 751	2 953 9
Övriga intäkter	603 602	617 3
Brutto	37 385 491	36 994 8
Avgifts- och hyresbortfall	-523 460	-592 4
Hyresförluster	-89	-84 0
Avsatt till inre fond	-151 757	-303 5
Nettoomsättning	36 710 185	36 014 8
Not 2 Drift		
Personalkostnader	561 046	552 2
Fastighetsskötsel och städ	5 252 955	4 212 4
Reparationer	3 443 058	3 743 9
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El *	1 109 005	1 537 0
Uppvärmning	5 225 467	5 400 9
Vatten	1 684 566	1 742 9
Sophämtning	1 166 211	1 089 3
Fastighetsförsäkring	177 329	177 3
Kabel-TV	382 056	363 0
Övriga avgifter	541 977	506 0
Förvaltningsarvoden	673 938	637 8
Övrig drift	1 016 938	1 209 2
Summa drift	21 234 546	21 172 3
* 851 625 kr avser fakturerad el för 2004 och 2005 som återbetalts av Vattenfall år 2006.		
Not 3 Jämförelsestörande poster		
Försäljning av mark till Seniorsgården.	0	1 077 2
Summa jämförelsestörande poster	0	1 077 2

SB BRF Sjötingan

Org.nr 712400-1467

Sida 10 av 16

Datum 2007-05-31

Noter		2006-12-31	2
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Allkonto	7 215	
	Övriga ränteintäkter	530 379	
	Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	537 594	

Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader till kreditinstitut	4 385 072	
	Räntekostnader övriga	76 411	
	Erhållna räntebidrag	-109 853	
	Summa räntekostnader och liknande resultatposter	4 351 630	

Not 6 Byggnader och Mark

Byggnader

	Anskaffningsvärde	Årets avskrivning	Avskrivningsprocent	Ackumulerade avskrivningar	B
Byggnad	116 877 339	1 753 160	1,50%	-25 557 595	
Gymlokal	835 504	83 550	10,00%	-83 550	
Ungdomsbostäder 2	2 755 198	91 840	3,33%	-91 840	
Tvättstuga	4 688 665	156 289	3,33%	-156 289	
Trapphus	8 675 182	289 173	3,33%	-3 267 519	
Soprum	5 192 194			-5 192 194	
Värmeanläggning	860 568			-860 568	
Miljöhus	3 790 000			-3 790 000	
Ungdomsbostäder	590 033			-590 033	
Hissar	217 469			-217 469	
Takomläggning	8 062 000			-8 062 000	
Antennanläggning	712 000			-712 000	
	153 256 152	2 374 012		-48 581 057	1

	Anskaffningsvärde	Årets avskrivning	Avskrivningsprocent	Ackumulerade avskrivningar	B
Mark	1 894 525				
	1 894 525				

Taxeringsvärde

		2006-12-31	
Byggnader		184 600 000	1
Mark		96 399 000	
		280 999 000	2

SB BRF Sjötungan

Org.nr 712400-1467

Sida 11 av 16

Datum 2007-05-31

Noter					2006-12-31
Not 7	Inventarier	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar
	Printer	14 250	2 850	20%	-8 550
	Trädgårdsmöbler	41 660	8 332	20%	-24 996
	Träningsredskap	397 232	79 446	20%	-158 892
	Datautrustning	73 608	14 722	20%	-29 444
	Brandsäkert skåp	26 500	5 300	20%	-5 300
	Skrivare	9 149	1 830	20%	-1 830
	Övriga inventarier	103 634	0		-103 634
		666 033	112 480		-332 646
Not 8	Pågående nyanläggningar och förskott				
	Fasader och balkonger				1 147 269
	Byte av låssystem				6 114 159
	Gymlokal				0
	Ungdomsbostäder 2				0
	Tvättstuga				0
	Summa pågående nyanläggningar och förskott				7 261 428
Not 9	Finansiella anläggningstillgångar				
	Andelar i HSB Stockholm				500
	Andelar i Fonus				200
	Andelar i Ok				200
	Summa finansiella anläggningstillgångar				900
Not 10	Bostadsrätter				
	Lägenhet nr 258				6 700
	Lägenhet nr 241				6 700
	Summa bostadsrätter				13 400
Not 11	Övriga fordringar				
	Advokatfirman Boman & Hessle				70 630
	HSB Stockholm				3 050
	Vattenfall				0
	March AB				0
	Lokal 9259				0
	Skattekonto				34 924
	Skattefordringar				61 382
	Summa övriga fordringar				169 986

Noter				2006-12-31		
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Fastighetsskötsel byggnad			96 155		
	Fastighetsskötsel mark			172 863		
	Fastighetsförsäkring			177 329		
	Bevakningskostnad			117 458		
	Kabel-TV			100 292		
	Arvode gemensam förvaltning			56 476		
	Kopiering			20 018		
	Vattenleverans Gunghästen			7 076		
	Värmeleverans Gunghästen			49 004		
	Räntebidrag			9 826		
	Ränta fasträntekonto			42 391		
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			848 888		
Not 13	Kortfristiga placeringar					
	Handelsbanken aktieobligationslån			2 500 000		
	Handelsbanken marknadsobligationslån			2 500 000		
	Swedbank Kreditspax			2 000 000	2	
	Swedbank Fasträntekonto			13 000 000	13	
	Medlemskonto OK samt Fonus			810		
	Summa kortfristiga placeringar			20 000 810	15	
Not 14	Eget kapital					
		Insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Åre
	Ingående balans 2006-01-01	6 161 000	208 400	9 280 356	5 652 721	
	Disposition enl. stämmobeslut			295 559	81 635	
	Årets resultat					7
	Utgående balans 2006-12-31	6 161 000	208 400	9 575 915	5 734 355	7
Not 15	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut			Räntesats	Ränteändring	
	Stadshypotek			3,51%	2010-10-30	20
	Stadshypotek			3,51%	2010-10-30	2
	Stadshypotek			4,17%	2009-12-30	10
	Stadshypotek			4,17%	2007-03-30	10

Noter		2006-12-31	2005-12-
	Stadshypotek	3,51%	2010-10-30
	Stadshypotek	4,18%	2009-12-30
	Stadshypotek	5,01%	2008-12-30
	Stadshypotek	4,18%	2009-12-30
	Stadshypotek	5,21%	2008-12-30
	Stadshypotek	3,51%	2010-10-30
	Stadshypotek	3,51%	2010-10-30
	Stadshypotek	3,51%	2010-10-30
	Stadshypotek	3,25%	Rörligt
	Spintab	4,24%	2007-02-15
	Summa skulder till kreditinstitut		103 894

Med nuvarande amorteringstakt blir amorteringen ca 1 203 500 kr per år de kommande fem åren.

Not 16	Övriga skulder		
	Depositioner	100 734	90 7
	Summa övriga skulder	100 734	90 7
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förskottsbetalda avgifter och hyror	2 707 934	
	El	248 938	
	Löpande underhåll	15 152	
	Ränta fastighetslån	103 533	
	Städning	8 829	
	Sophämtning	11 325	
	Revision	21 000	
	Juristarvode	39 625	
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 156 336	

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB:s Brf Sjötungan i Tyresö för räkenskapsåret 2006-01-01--2006-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisning inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlag belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Stockholm den / 2007

Av föreningen vald revisor

BoRevision
AB

Org.nr 712400-1467
Datum 2007-05-31

Sida 15 av 16

Stockholm den 26/2 2007

.....
Stefan Bengtsson

.....
Marguerite Bjärevall

.....
Robert Frick

.....
Peter Gottling

.....
Peter Jonsson

.....
Bengt Rapp

.....
Rolf Stohr

.....
Benny Strand

.....
Av föreningen vald
revisor

.....
Av BoRevision AB förordnad
revisor

Org.nr 712400-1467
Datum 2007-05-31

Totala kostnader

Drift
71%

Skatt
5%

Räntekostnader
15%

Avskrivninga
8%

Fördelning driftskostnader

6 000 000
5 000 000
4 000 000
3 000 000
2 000 000
1 000 000
0

Mä NR

RRNA

*

g

ng

er

l

er

n

tse

nin

El

t te

ad

i on

tni

kö

ärm

Va

s tn

äm

ts s

rat

lk o

pa

ph

he

pv

Re

Up

na

So

sti g

sti g

rso

Fa
Pe

Fa