



# **HSB: s Brf Sjötungan i Tyresö**

Org no:712400-1467

---

## Årsredovisning För räkenskapsåret 2006





## Årsredovisning

Styrelsen för HSB:s Brf Sjötingan 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 kvm

**Renoveringar och nybyggnad**

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

**Lägenhetsöverlåtelse**

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
	<hr/>
	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
		<hr/>
		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 Sjötingan 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 Sjötingan distribuerats med 1 nummer och Månadsinfo som satts upp i portar.



# Bokslut för BRF Sjötingan

<b>Resultaträkning</b>		<b>06-01 - 06-12</b>	<b>05-01 - 05-12</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>36 710 185</b>	<b>36 014 818</b>
<i>Fastighetskostnader</i>			
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		<u>-25 502 020</u>	<u>-32 340 296</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>11 208 165</b>	<b>3 674 523</b>
Jämförelsestörande poster	Not 3	0	1 077 290
<b>Rörelseresultat</b>		<b>11 208 165</b>	<b>4 751 813</b>
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	537 594	428 562
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	<u>-4 351 630</u>	<u>-4 803 181</u>
Summa finansiella poster		<u>-3 814 036</u>	<u>-4 374 619</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>7 394 129</b>	<b>377 194</b>

**Balansräkning****2006-12-31****2005-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och Mark	Not 6	106 569 620	100 664 265
Inventarier	Not 7	333 387	410 218
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 8	7 261 428	7 335 451
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>114 164 435</u>	<u>108 409 934</u>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	900	900
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>900</u>	<u>900</u>

**Summa anläggningstillgångar****114 165 335****108 410 834****Omsättningstillgångar**

Bostadsrätter	Not 10	13 400	13 400
---------------	--------	--------	--------

*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		59 560	14 830
Övriga fordringar	Not 11	169 986	1 343 465
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	848 888	699 695
Avräkningskonto HSB Stockholm		<u>3 581 713</u>	<u>2 898 737</u>
Summa kortfristiga fordringar		4 660 147	4 956 726

*Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	20 000 810	15 000 810
---------------------------------	--------	------------	------------

*Kassa och bank*

Bank		<u>1 367 376</u>	<u>2 634 616</u>
Summa kassa och bank		1 367 376	2 634 616

**Summa omsättningstillgångar****26 041 734****22 605 552****Summa tillgångar****140 207 069****131 016 386**



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

**Noter****2006-12-31****2005-12-31****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. Minimivisättning regleras i stadgarna.

**Inkomstskatt**

Föreningen beskattas med utgångspunkt från en schablonintäkt om 3 procent av taxeringsvärdet på föreningens fastigheter med tillägg/avdrag för finansiella poster (samt 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 frånga 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****Styrelsen**

	<b>2006-12-31</b>	<b>2005-12-31</b>
Arvode förtroendevalda	397 001	393 001
Sociala kostnader	125 061	123 286
Summa	522 062	516 287





<b>Noter</b>	<b>2006-12-31</b>	<b>2005-12-31</b>
<b>Revisorer</b>		
Föreningsvald	0	0
<b>Övriga förtroendevalda/anställda</b>		
Löner och ersättningar	0	16 750
Sociala kostnader	0	5 254
Summa	0	22 004
Summa arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader	522 062	538 291
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	33 844 138	33 423 511
Hyrer	2 937 751	2 953 982
Övriga intäkter	603 602	617 384
Brutto	37 385 491	36 994 877
Avgifts- och hyresbortfall	-523 460	-592 465
Hyresförluster	-89	-84 080
Avsatt till inre fond	-151 757	-303 514
Nettoomsättning	36 710 185	36 014 818
<b>Not 2 Drift</b>		
Personalkostnader	561 046	552 205
Fastighetskötsel och städ	5 252 955	4 212 410
Reparationer	3 443 058	3 743 927
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El *	1 109 005	1 537 077
Uppvärmning	5 225 467	5 400 965
Vatten	1 684 566	1 742 945
Sophämtning	1 166 211	1 089 383
Fastighetsförsäkring	177 329	177 332
Kabel-TV	382 056	363 032
Övriga avgifter	541 977	506 019
Förvaltningsarvoden	673 938	637 804
Övrig drift	1 016 938	1 209 252
Summa drift	21 234 546	21 172 351
* 851 625 kr avser fakturerad el för 2004 och 2005 som återbetalts av Vattenfall år 2006.		
<b>Not 3 Jämförelsestörande poster</b>		
Försäljning av mark till Seniorgården.	0	1 077 290
Summa jämförelsestörande poster	0	1 077 290

**Noter****2006-12-31****2005-12-31****Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

Allkonto	7 215	8 714
Övriga ränteintäkter	530 379	419 848
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	537 594	428 562

**Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter**

Räntekostnader till kreditinstitut	4 385 072	4 871 572
Räntekostnader övriga	76 411	11 353
Erhållna räntebidrag	-109 853	-79 744
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	4 351 630	4 803 181

**Not 6 Byggnader och Mark****Byggnader**

	Anskaffningsvärde	Årets avskrivning	Avskrivningsprocent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Byggnad	116 877 339	1 753 160	1,50%	-25 557 595	91 319 744
Gymlokal	835 504	83 550	10,00%	-83 550	751 954
Ungdomsbostäder 2	2 755 198	91 840	3,33%	-91 840	2 663 358
Tvättstuga	4 688 665	156 289	3,33%	-156 289	4 532 376
Trapphus	8 675 182	289 173	3,33%	-3 267 519	5 407 663
Soprum	5 192 194			-5 192 194	0
Värmeanläggning	860 568			-860 568	0
Miljöhus	3 790 000			-3 790 000	0
Ungdomsbostäder	590 033			-590 033	0
Hissar	217 469			-217 469	0
Takomläggning	8 062 000			-8 062 000	0
Antennanläggning	712 000			-712 000	0
	153 256 152	2 374 012		-48 581 057	104 675 095

	Anskaffningsvärde	Årets avskrivning	Avskrivningsprocent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Mark	1 894 525				1 894 525
	1 894 525				1 894 525

**Taxeringsvärde**

	2006-12-31	2005-12-31
Byggnader	184 600 000	184 600 000
Mark	96 399 000	96 399 000
	280 999 000	280 999 000



## Noter

2006-12-31

2005-12-31

Not 7	Inventarier	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
	Printer	14 250	2 850	20%	-8 550	5 700
	Trädgårdsmöbler	41 660	8 332	20%	-24 996	16 664
	Träningsredskap	397 232	79 446	20%	-158 892	238 340
	Datautrustning	73 608	14 722	20%	-29 444	44 164
	Brandsäkert skåp	26 500	5 300	20%	-5 300	21 200
	Skrivare	9 149	1 830	20%	-1 830	7 319
	Övriga inventarier	103 634	0		-103 634	0
		666 033	112 480		-332 646	333 387
<b>Not 8</b>	<b>Pågående nyanläggningar och förskott</b>					
	Fasader och balkonger				1 147 269	850 488
	Byte av låssystem				6 114 159	0
	Gymlokal				0	78 566
	Ungdomsbostäder 2				0	3 907 470
	Tvättstuga				0	2 498 927
	Summa pågående nyanläggningar och förskott				7 261 428	7 335 451
<b>Not 9</b>	<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>					
	Andelar i HSB Stockholm				500	500
	Andelar i Fonus				200	200
	Andelar i Ok				200	200
	Summa finansiella anläggningstillgångar				900	900
<b>Not 10</b>	<b>Bostadsrätter</b>					
	Lägenhet nr 258				6 700	6 700
	Lägenhet nr 241				6 700	6 700
	Summa bostadsrätter				13 400	13 400
<b>Not 11</b>	<b>Övriga fordringar</b>					
	Advokatfirman Boman & Hessle				70 630	0
	HSB Stockholm				3 050	0
	Vattenfall				0	1 224 374
	March AB				0	28 453
	Lokal 9259				0	1 360
	Skattekonto				34 924	21 229
	Skattefordringar				61 382	68 049
	Summa övriga fordringar				169 986	1 343 465



<b>Noter</b>	<b>2006-12-31</b>	<b>2005-12-31</b>			
<b>Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
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				
<b>Not 13 Kortfristiga placeringar</b>					
Handelsbanken aktieobligationslån	2 500 000	0			
Handelsbanken marknadsobligationslån	2 500 000	0			
Swedbank Kreditspax	2 000 000	2 000 000			
Swedbank Fasträntekonto	13 000 000	13 000 000			
Medlemskonto OK samt Fonus	810	810			
Summa kortfristiga placeringar	20 000 810	15 000 810			
<b>Not 14 Eget kapital</b>					
	<b>Insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Underhålls- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
<b>Ingående balans</b>					
2006-01-01	6 161 000	208 400	9 280 356	5 652 721	377 194
<b>Disposition enl. stämmobeslut</b>			295 559	81 635	-377 194
<b>Årets resultat</b>					7 394 129
<b>Utgående balans</b>					
2006-12-31	6 161 000	208 400	9 575 915	5 734 355	7 394 129
<b>Not 15 Skulder till kreditinstitut</b>					
<b>Låneinstitut</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Ränteändring</b>	<b>Belopp</b>		
Stadshypotek	3,51%	2010-10-30	20 812 260		
Stadshypotek	3,51%	2010-10-30	2 000 044		
Stadshypotek	4,17%	2009-12-30	10 677 700		
Stadshypotek	4,17%	2007-03-30	10 968 700		



<b>Noter</b>		<b>2006-12-31</b>	<b>2005-12-31</b>
Stadshypotek	3,51%	2010-10-30	1 442 928
Stadshypotek	4,18%	2009-12-30	6 644 900
Stadshypotek	5,01%	2008-12-30	5 203 336
Stadshypotek	4,18%	2009-12-30	8 250 000
Stadshypotek	5,21%	2008-12-30	16 031 250
Stadshypotek	3,51%	2010-10-30	2 146 512
Stadshypotek	3,51%	2010-10-30	4 470 028
Stadshypotek	3,51%	2010-10-30	3 925 128
Stadshypotek	3,25%	Rörligt	5 000 000
Spintab	4,24%	2007-02-15	6 321 250
Summa skulder till kreditinstitut			103 894 036

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

**Not 16 Övriga skulder**

Depositioner	100 734	90 734
Summa övriga skulder	100 734	90 734

**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 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 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



Stockholm den 26/2 2007

.....  
Stefan Bengtsson

.....  
Marguerite Bjärevall

.....  
Robert Frick

.....  
Peter Gottling

.....  
Peter Jonsson

.....  
Bengt Rapp

.....  
Rolf Stohr

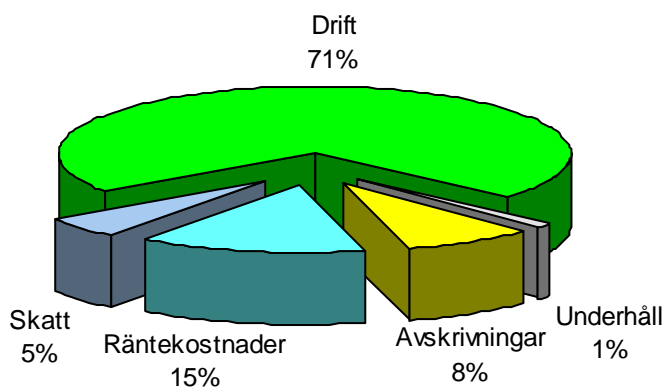
.....  
Benny Strand

.....  
Av föreningen vald  
revisor

.....  
Av BoRevision AB förordnad  
revisor



### Totala kostnader



### Fördelning driftskostnader

