



HSB: s Brf Sjötingan i Tyresö

Org no:712400-1467

Årsredovisning För räkenskapsåret

2005





Årsredovisning

Styrelsen för HSB:s Brf Sjötungan i Tyresö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2003.

Förvaltningsberättelse

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2005-06-09 bestått av:

Ordinarie

Robert Frick	Ordf.
Bengt Rapp	
Benny Strand	
Rolf Stohr	
Pether Johnsson	
Stefan Bengtsson	
Gun Hallgren	
Ann-Christine Wisén	
Mats Pjons	

Suppleanter

Maria Neiglick
Ingela Livchitz
Margueite Bjärevall

Av HSB tillsatta

Peter Gottling med personlig ersättare Christina Gauffin

Revisor

Alfonso Morales

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	

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Patent- och Registreringsverket 1992-10-12.

**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 färdigställt byggande av tre fristående tvättstugor samt ombyggnad av 6 lokaler till ungdomslägenheter och en lokal till gym.

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har ca 8% av föreningens bostadsrätter bytt ägare.

Föreningen hade vid årets slut 723 medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 6 protokollförda sammanträden samt 12 arbetsmöten.

Den ekonomiska förvaltningen har handhåfts av HSB Ekonomiförvaltning.

Fastighetsskötseln har utförts av FSS

Marskötsel har utförts av SMS

Städning har utförts av Städpoolen

Försäkring

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

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

Balanserat resultat	5 652 721
Årets resultat	<u>377 194</u>
	6 029 915

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond	-2 704 441
Överföring till fond	3 000 000
Balanserat resultat	<u>5 734 356</u>
	6 029 915

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



**Verksamhet under kommande år
2006**

I början av 2006 avhölls en extrastämma, där beslut om färgschema och balkongutformning togs. Under året kommer ett elektroniskt låssystem att införas. När nycklar tappas eller kommer i fel händer kan det enkelt spärras. För tvättstugor och bastu kommer ett elektroniskt bokningssystem att införas. Slutförhandling och val av entreprenör för fasad och balkongrenovering kommer att göras. Det är styrelsens förhoppning att byggstart kan bli under året. Det har undras om det kan bli en övernattningslägenhet, projektering kommer att genomföras under året.

Årsavgifter

Det beslut som extrastämma tog rörande balkongutformning kommer att ge en avgiftshöjning på 2,5%. Ökningen tas ut från halvåret 2006. Den ökande kostnaden för sophantering kan medföra en avgiftshöjning om det inte blir en förbättring på sorteringen.



Resultaträkning		05-01 - 05-12	04-01 - 04-12
Nettoomsättning	Not 1	36 014 818	35 360 328
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	Not 2	-21 172 351	-19 125 703
Planerat underhåll		-2 704 441	-7 331 735
Fastighetsskatt		-1 448 322	-1 441 657
Avskrivningar		-7 015 182	-2 837 269
Summa fastighetskostnader		<u>-32 340 296</u>	<u>-30 736 364</u>
Bruttoresultat		3 674 523	4 623 965
Jämförelsestörande poster	Not 3	1 077 290	0
Rörelseresultat		4 751 813	4 623 965
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	428 562	602 038
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	<u>-4 803 181</u>	<u>-4 958 656</u>
Summa finansiella poster		<u>-4 374 619</u>	<u>-4 356 618</u>
Resultat efter finansiella kostnader		377 194	267 347
Årets resultat		377 194	267 347



Balansräkning		2005-12-31	2004-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och Mark	Not 6	100 664 265	107 584 272
Inventarier	Not 7	410 218	44 728
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 8	7 335 451	614 370
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>108 409 934</u>	<u>108 243 370</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	900	900
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>900</u>	<u>900</u>
Summa anläggningstillgångar		108 410 834	108 244 270
Omsättningstillgångar			
Bostadsrätter	Not 10	13 400	13 400
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		14 830	138 437
Övriga fordringar	Not 11	1 343 465	94 027
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	699 695	858 052
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 898 737	2 344 359
Summa kortfristiga fordringar		<u>4 956 726</u>	<u>3 434 875</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	15 000 810	20 000 810
<i>Bank</i>			
Bank		2 634 616	3 780 672
Summa bank		<u>2 634 616</u>	<u>3 780 672</u>
Summa omsättningstillgångar		22 605 552	27 229 757
Summa tillgångar		131 016 386	135 474 027



Balansräkning		2005-12-31	2004-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		6 161 000	6 161 000
Upplåtelseavgifter		208 400	208 400
Fond för yttre underhåll		9 280 356	13 612 091
Summa Bundet eget kapital		15 649 756	19 981 491
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 652 721	1 053 639
Årets resultat		377 194	267 347
Summa fritt eget kapital		6 029 914	1 320 986
Summa eget kapital		21 679 670	21 302 477
Skulder			
Fond för inre underhåll		1 924 180	1 968 306
Skulder till kreditinstitut	Not 15	100 083 420	101 284 430
Leverantörsskulder		2 397 345	6 664 921
Övriga skulder	Not 16	90 734	185 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	4 841 037	4 068 894
Summa skulder		109 336 716	114 171 551
Summa eget kapital och skulder		131 016 386	135 474 027
Poster inom linjen			
Ställda panter för skulder till kreditinstitut			
Fastighetsinteckningar		123 334 100	123 334 100
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga



Kassaflödesanalys	2005-12-31	2004-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	377 194	267 347
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	7 015 182	2 837 269
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	7 392 376	3 104 616
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet		
Ökning (-) / Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-967 474	-727 359
Ökning (+) / Minskning (-) av kortfristiga skulder	-3 633 825	3 636 132
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 791 078	6 013 389
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheter	-6 710 906	-9 507 021
Investeringar i maskiner/inventarier	-470 840	-55 910
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-7 181 746	-9 562 931
Finansieringsverksamheten		
Ökning(+) / Minskning (-) av långfristiga skulder	3 798 990	5 167 960
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 798 990	5 167 960
Årets kassaflöde	-591 678	1 618 418
Likvida medel vid årets början	6 125 031	4 506 613
Likvida medel vid årets slut	5 533 353	6 125 031



Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna rekommendationer.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Då föreningen bytt förvaltare under 2004 och därmed också kontoplan gör detta att jämförelsesiffrorna inte blir helt jämförbara mellan åren.

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. Minimiavsättning 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 82.822.348 kr, en minskning med 4.909.620 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.

**Noter****2005-12-31****2004-12-31****Föreningen har ingen anställd personal****Arvodet, löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

	Innevarande år	Föregående år
Styrelsen		
Arvode förtroendevalda	393 001	393 001
Sociala kostnader	123 286	134 832
Summa	<u>516 287</u>	<u>527 833</u>
Revisorer		
Föreningsvald	0	39 300
Övriga förtroendevalda/anställda		
Löner och ersättningar	16 750	0
Sociala kostnader	5 254	0
Summa	<u>22 004</u>	<u>0</u>
Summa arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader	538 291	567 133

Not 1 Nettoomsättning

Årsavgifter	33 423 511	33 266 661
Hyrer	2 953 982	2 746 681
Övriga intäkter	617 384	198 833
Brutto	<u>36 994 877</u>	<u>36 212 175</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-592 465	-548 361
Hysesförluster	-84 080	0
Avsatt till inre fond	-303 514	-303 486
Nettoomsättning	<u>36 014 818</u>	<u>35 360 328</u>

Not 2 Drift

Personalkostnader	552 205	595 364
Fastighetsskötsel och städ	4 212 410	2 006 203
Reparationer	3 743 927	2 235 012
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	1 537 077	1 527 711
Uppvärmning	5 400 965	5 183 817
Vatten	1 742 945	1 501 285
Sophämtning	1 089 383	1 073 127
Fastighetsförsäkring	177 332	304 189
Kabel-TV	363 032	301 369
Övriga avgifter	506 019	416 746
Förvaltningsarvoden	637 804	3 018 090
Övrig drift	1 209 252	962 789
Summa drift	<u>21 172 351</u>	<u>19 125 703</u>



Noter **2005-12-31** **2004-12-31**

Not 3 Jämförelsestörande poster

Försäljning av mark till Seniorgården	1 077 290	0
Summa jämförelsestörande poster	1 077 290	0

Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Allkonto	8 714	1 801
Övriga ränteintäkter	419 848	284 549
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	428 562	286 350

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader till kreditinstitut	4 871 572	4 905 629
Räntekostnader övriga	11 353	133 950
Erhållna räntebidrag	-79 744	-80 923
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	4 803 181	4 958 656

Not 6 Byggnader och Mark

Byggnader

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Byggnad	116 877 339	1 753 160	1,50%	-23 804 435	93 072 904
* Trapphus	8 675 182	2 689 173	31,00%	-2 978 346	5 696 836
* Soprum	5 192 194	1 039 054	5,00%	-5 192 194	0
* Värmeanläggning	860 568	172 456	5,00%	-860 568	0
* Miljöhus	3 790 000	758 000	10,00%	-3 790 000	0
* Ungdomslägenhet	590 033	295 018	10,00%	-590 033	0
* Hissar	217 469	202 971	6,67%	-217 469	0
Takomläggning	8 062 000			-8 062 000	0
Antennanläggning	712 000			-712 000	0
	144 976 785	6 909 832		-46 207 045 0	98 769 740

*Extraavskrivning har gjorts på ombyggnader med 4 112 360 kr

	Anskaffnings- värde	Årets försäljning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Mark	1 904 700	10 175			1 894 525
	1 904 700	10 175			1 894 525

Taxeringsvärde

	2005-12-31	2004-12-31
Byggnader	184 600 000	184 600 000
Mark	96 399 000	96 399 000
	280 999 000	280 999 000

**Noter****2005-12-31****2004-12-31****Not 7 Inventarier**

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Akkumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Printer	14 250	2 850	20,0%	-5 700	8 550
Trädgårdsmöbler	41 660	8 332	20,0%	-16 664	24 996
Träningsredskap	397 232	79 446	20,0%	-79 446	317 786
Datautrustning	73 608	14 722	20,0%	-14 722	58 886
Övriga inventarier	103 634	0		-103 634	0
	<u>630 384</u>	<u>105 350</u>		<u>-220 166</u>	<u>410 218</u>

Under året har inventarier uttrangerats med 3 240 kr.

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott

Gymlokal		78 566	0
Fasader		671 657	72 971
Balkonger		178 831	89 258
Ungdomsbostäder		3 907 470	201 537
Tvättstuga		2 498 927	250 604
Summa pågående nyanläggningar och förskott		<u>7 335 451</u>	<u>614 370</u>

Not 9 Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i HSB Stockholm	500	500
Andelar i Fonus	200	200
Andelar i OK	200	200
Summa finansiella anläggningstillgångar	<u>900</u>	<u>900</u>

Not 10 Bostadsrätter

Lägenhet nr 258	6 700	6 700
Lägenhet nr 241	6 700	6 700
Summa bostadsrätter	<u>13 400</u>	<u>13 400</u>

Not 11 Övriga fordringar

Vattenfall	1 224 374	0
March AB	28 453	0
Lokal 9259	1 360	0
Skattekonto	21 229	19 312
Skattefordringar	68 049	74 715
Summa övriga fordringar	<u>1 343 465</u>	<u>94 027</u>

**Noter** **2005-12-31** **2004-12-31****Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Parkeringsavgifter	67 655	
Räntebidrag	5 981	
Ränta fasträntekonto	31 142	
Vatten	147 031	
Kabel-TV	95 514	
Sophämtning	57 767	
Fastighetsförsäkring	177 329	
Företagsförsäkring	6 340	
Bevakningskostnad	110 936	
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	699 695	

Not 13 Kortfristiga placeringar

FSB Kreditspax	2 000 000	2 000 000
FSB Fasträntekonton	13 000 000	18 000 000
Medlemskonto OK samt Fonus	810	810
Summa kortfristiga placeringar	15 000 810	20 000 810

Not 14 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans					
2005-01-01	6 161 000	208 400	13 612 091	1 053 639	267 347
Disposition enl. stämmobeslut			-4 331 735	4 599 082	-267 347
Årets resultat					377 194
Utgående balans					
2005-12-31	6 161 000	208 400	9 280 356	5 652 721	377 193

**Noter****2005-12-31****2004-12-31****Not 15 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Räntesats	Ränteändring	Belopp
Spintab	4,24%	2007-02-15	6 370 000
Stadshypotek	4,37%	2006-12-30	6 713 492
Stadshypotek	5,07%	2006-12-30	8 338 000
Stadshypotek	5,07%	2006-12-30	11 085 750
Stadshypotek	4,37%	2006-12-31	10 787 840
Stadshypotek	5,01%	2008-12-30	5 259 288
Stadshypotek	5,21%	2008-12-30	16 202 250
Stadshypotek	3,51%	2010-10-30	1 464 900
Stadshypotek	3,51%	2010-10-30	2 030 500
Stadshypotek	3,51%	2010-10-30	2 179 200
Stadshypotek	3,51%	2010-10-30	3 984 900
Stadshypotek	3,51%	2010-10-30	4 538 100
Stadshypotek	3,51%	2010-10-30	21 129 200
Summa skulder till kreditinstitut			100 083 420

Med nuvarande amorteringstakt blir amorteringen ca 1 205 000 kr per år de kommande fem åren.

Not 16 Övriga skulder

Depositioner	90 734	185 000
Summa övriga skulder	90 734	185 000

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förskottsbetalda avgifter och hyror	2 837 090
El	937 683
Fjärrvärme	601 938
Konsultarvoden	213 631
Revision	18 300
Informationsmaterial	66 008
Löpande underhåll	80 289
Periodiskt underhåll	71 379
Grovsopor	5 775
Förbrukningsmateriel	8 944
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 841 037



Tyresö

2006

Robert Frick

Robert Frick

Stefan Bengtsson

Stefan Bengtsson

Peter Gottling

Peter Gottling

Gun Hallgren

Gun Hallgren

Peter Jonsson

Peter Jonsson

Mats Pjons

Mats Pjons

Bengt Rapp

Bengt Rapp

Rolf Stöhr

Rolf Stöhr

Benny Strand

Benny Strand

Ann-Christin Wisén

Ann-Christin Wisén

Vår revisionsberättelse har 2006-04-12 avgivits beträffande denna årsredovisning

K. Skans

Av föreningen vald revisor

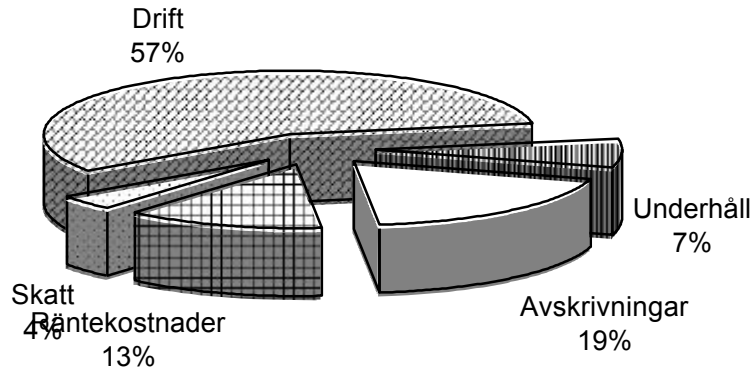
Eva Wedberg

Eva Wedberg

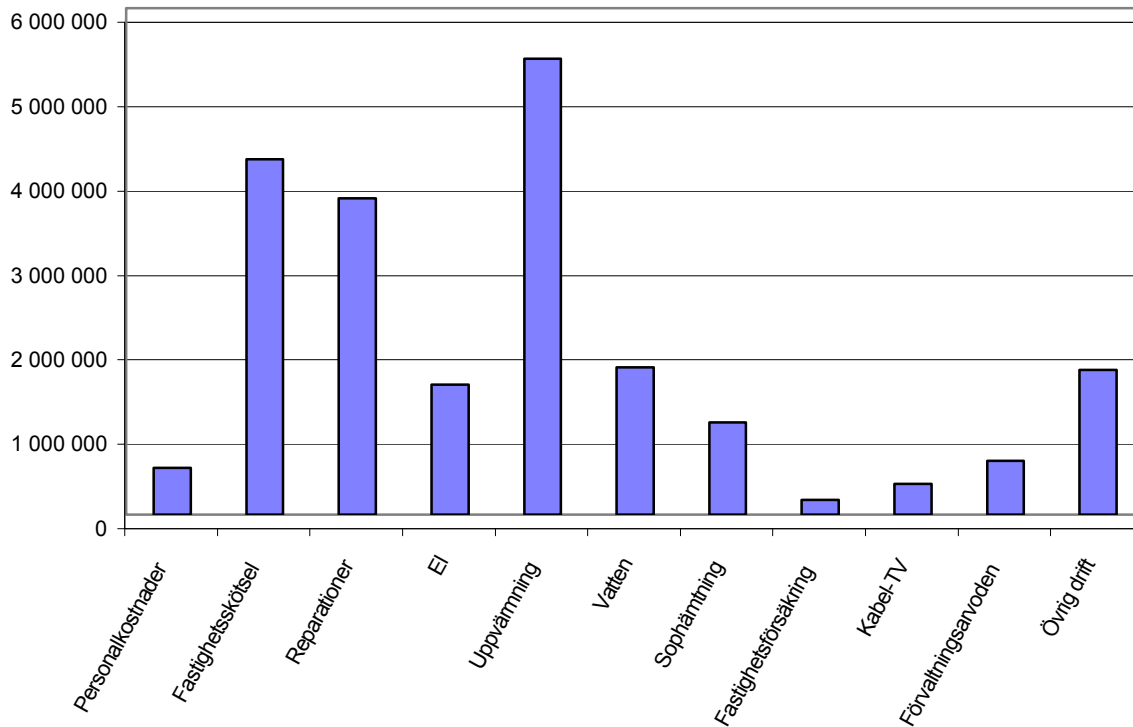
Av BoRevision AB förordnad revisor



Totala kostnader



Fördelning driftskostnader



Revisionsberättelse

Till årsstämman i HSB:s Brf Sjtungan i Tyresö

Organisationsnummer 712400-1467

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB:s Brf Sjtungan i Tyresö för räkenskapsåret 2005-01-01--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 ersättningsskyldig 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 därmed 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 årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 12/4 2006



Av föreningen vald revisor



Eva Wedberg

BoRevision AB