

HSB:s Brf Taltrasten i Stockholm
Orgnr 702002-2971

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening 062 Taltrasten i Stockholm får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2004-09-01-2005-08-31.

Föreningen bildades 1943-09-01 och registrerades 1956-09-29.

Förvaltningsberättelse

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Entitan 18, 21 och 27. Föreningen har 104 lägenheter varav 103 upplåts med bostadsrätt och en hyrs ut som tandläkarmottagning.

Av föreningens 20 lokaler upplåts samtliga med hyresrätt.

Medlemmar

Föreningen hade 2005-08-31 139 medlemmar. Under året har 17 lägenhetsöverlåtelser skett, varav 15 genom köp och 2 genom gåva.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning under året:

Till 2005-02-23

Ordförande:	Niclas Persson
Vice ordförande:	Karin Ruta
Sekreterare:	Ingela Wettergrund
Ledamöter:	Birgitta Aronsson
	Tommy Carlsson
	Petra Petersson
	Johan Sandgren
	Lena Lindborg, utsedd av HSB Stockholm
Suppleanter:	Lars Hansson
	Mattias Larsson
	Pernilla Stenborg

Från 2005-02-23

Ordförande:	Niclas Persson
Vice ordförande:	Birgitta Aronsson
Sekreterare:	Ingela Wettergrund
Ledamöter:	Marie Arnberg
	Tommy Carlsson
	Kaj Ekroos
	Petra Petersson
	Johan Sandgren
	Lena Lindborg, utsedd av HSB Stockholm
Suppleanter:	Lars Hansson
	Mattias Larsson
	Greger Ljungqvist

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Birgitta Aronsson, Ingela Wettergrund och Johan Sandgren och suppleanten Mattias Larsson. Ledamöterna Tommy Carlsson och Petra Petersson har avgått ur styrelsen på grund av flytt.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Birgitta Aronsson, Tommy Carlsson, Niclas Persson, Karin Egrelus (till 2005-02-23) och Ingela Wettergrund (från 2005-02-23), två i förening.

Revisorer

Revisor för föreningen har varit Gunnar West och revisorssuppleant John Trosell (till 2005-02-23) och Ingrid Bäcker (från 2005-02-23), valda av föreningen samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedning har fram till 2005-02-23 utgjorts av Jonas Sikén (sammanställande) och Anna Varvouzos, från 2005-03-23 av Anna Varvouzos (omval), Peter Gustafsson (nyval) och Emil Arnberg (nyval).

Ombud till distriktstämman

Föreningens ordinarie ombud vid distriktstämman HSB Stockholm distrikt 5 har till 2005-02-23 varit Niclas Persson, Mattias Larsson och Petra Petersson,

samt suppleant Pernilla Stenborg. Från 2005-02-23 har ombuden varit Niclas Persson, Mattias Larsson, Kaj Ekroos och Tommy Carlsson.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2005-02-23.

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 12 protokollförda sammanträden, samtliga ordinarie.

Arvoden

Arvodet för styrelsen fastställdes vid föreningsstämman till att vara oförändrat 2,0 basbelopp för det ordinarie styrelsearbetet att fördelas inom styrelsen. Revisorns arvode fastställdes till 0,1 basbelopp enligt föreningsstämman.

Anställda

Föreningen har inga anställda.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av HSB. HSB Stockholms förvaltningsavdelning sköter förvaltarfunktionen åt föreningen. Förvaltare har varit Lena Lindborg.

För skötsel av fastigheter och tomtmark har följande entreprenörer anlåtats:

Fastighetsskötsel	AB Energibevakning
Städning	Monmeday Städservice AB
Snöröjning	Avtal med grannföreningen Brf Entitan

Ekonomi

Föreningens ekonomi är god.

Styrelsen har under året sett över föreningens belåningar och bundit delar av de rörliga lånen på olika bindningstider, för att på så sätt mildra effekten av kommande eventuella räntehöjningar. Belåningarna uppgår till ungefär 50% av taxeringsvärdet.

Föreningen har tecknat hyresavtal med Willys Hemma AB om övertagande av Systembolagets tidigare butiklokal. Detta stärker föreningens ekonomi. Butiken öppnade i oktober 2005 efter en välbehövlig uppfräschning av lokalen.

Ombyggnad och underhåll

Övernattningslägenheten som beslutades att byggas på tidigare föreningsstämma, färdigställdes i början av 2005 och har blivit en uppskattad tillgång för föreningens medlemmar.

Lekplatsen har fått nya lekredskap.

Alla föreningens fina ekportar har renoverats och lackats för att förlänga livslängden, till en mycket mindre kostnad än ett utbyte hade inneburit. Med regelbundet underhåll bör portarna hålla många år till.

Föreningen har beviljats bygglov för och påbörjat upphandling av totalrenovering av samtliga balkonger. Renoveringen beräknas genomföras under 2006, om stämman så beslutar.

Försäkring

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar.

Årsavgift

Årsavgifterna har varit oförändrade sedan januari 1998 då de höjdes med 3%

Medlemsblad

2 informationsblad har delats ut till medlemmarna under året.

Studieverksamhet

Studieverksamheten har anordnats under distrikt 5:s regi.

Övrigt

En höst- och en vårstädning av föreningens utrymmen har genomförts. En Internet-hemsida har skapats som extra kanal för information till medlemmar och andra intresserade. Hemsidan har adress www.taltrasten.se.

Behandling av årets resultat**Förslag till resultatdisposition****Stämman har att ta ställning till:**

Balanserat resultat	5 114 925
Årets resultat	- 7 062 490
	<hr/>
	- 1 947 565

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond för yttre underhåll	- 2 600 000
Avsättning till fond yttre underhåll enligt budget	540 000
Extra avsättning till fond yttre underhåll utöver budget	0
Balanserat resultat	112 435
	<hr/>
	- 1 947 565 <i>rf</i>

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

STYRELSEN FÖR BRF TALTRASTEN



Resultaträkning		04-09 - 05-08	03-09 - 04-08
Nettoomsättning	Not 1	4 844 089	5 410 157
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	Not 2	-2 498 524	-2 254 922
Planerat underhåll		-5 978 714	-356 242
Fastighetsskatt		-312 183	-300 074
Avskrivningar		-593 791	-252 374
Summa fastighetskostnader		<u>-9 383 212</u>	<u>-3 163 612</u>
Bruttoresultat		-4 539 122	2 246 545
Jämförelsestörande poster	Not 3	-1 661 455	-3 858 121
Rörelseresultat		-6 200 577	-1 611 576
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	32 710	6 094
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-894 622	-1 163 944
Summa finansiella poster		<u>-861 912</u>	<u>-1 157 850</u>
Resultat efter finansiella kostnader		-7 062 490	-2 769 426
Årets resultat		-7 062 490	-2 769 426₁

**Balansräkning**

2005-08-31

2004-08-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och Mark	Not 6	29 326 589	7 159 250
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 7	<u>50 000</u>	<u>29 969 945</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		29 376 589	37 129 196

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	<u>700</u>	<u>700</u>
Summa finansiella anläggningstillgångar		700	700

Summa anläggningstillgångar**29 377 289** **37 129 896****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		22 649	17 507
Övriga fordringar	Not 9	24 250	891 737
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	96 449	68 576
Avräkningskonto HSB Stockholm		<u>1 412 839</u>	<u>2 708 674</u>
Summa kortfristiga fordringar		1 556 187	3 686 494

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	300	285
---------------------------------	--------	-----	-----

Kassa och bank

Handkassa		<u>5 000</u>	<u>5 000</u>
Summa kassa och bank		5 000	5 000

Summa omsättningstillgångar**1 561 488** **3 691 779****Summa tillgångar****30 938 777** **40 821 674**

**Balansräkning** 2005-08-31 2004-08-31**Eget kapital och skulder**

Eget kapital	Not 12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		183 015	183 015
Fond för yttre underhåll		4 515 691	4 571 933
Summa Bundet eget kapital		<u>4 698 706</u>	<u>4 754 948</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 114 925	7 828 108
Årets resultat		-7 062 490	-2 769 426
Summa fritt eget kapital		<u>-1 947 565</u>	<u>5 058 683</u>
Summa eget kapital		2 751 141	9 813 630
Skulder			
Fond för inre underhåll		119 670	115 303
Skulder till kreditinstitut	Not 13	27 024 554	24 214 058
Leverantörsskulder		110 967	42 050
Skatteskulder		133 109	24 099
Övriga skulder	Not 14	34 746	188 733
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	764 590	6 423 801
Summa skulder		<u>28 187 636</u>	<u>31 008 044</u>
Summa eget kapital och skulder		30 938 777	40 821 674
Poster inom linjen			
Ställda panter för skulder till kreditinstitut			
Fastighetsinteckningar		28 693 500	25 878 500
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga



Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen.

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 med 1,5% per år och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning med 20 år samt stambytet med 1,5% per 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 3 363 364 kronor, en minskning med 824 886 kronor 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. 



Medelantal anställda

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsen

Arvode förtroendevalda	76 600	46 159
Sociala kostnader	22 466	13 734
Övrigt (utbildning)	2 700	0
Summa	<u>101 766</u>	<u>59 893</u>

Revisorer

Föreningsvald	3 930	3 680
---------------	-------	-------

Summa arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

105 696 63 573⁸⁷



HSB:s Brf Taltrasten

Noter	2005-08-31	2004-08-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 884 784	3 884 784
Hyror	1 593 998	1 539 747
Övriga intäkter	25 662	31 001
Brutto	<u>5 504 444</u>	<u>5 455 532</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-651 694	-36 414
Hyresförluster	0	-300
Avsatt till inre fond	-8 661	-8 661
Nettoomsättning	<u>4 844 089</u>	<u>5 410 157</u>
Not 2 Drift		
Personalkostnader	105 696	63 573
Fastighetsskötsel och städ	257 014	220 368
Reparationer	149 095	312 965
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	155 491	96 068
Uppvärmning	771 432	755 277
Vatten	176 446	178 896
Sophämtning	128 981	151 020
Fastighetsförsäkring	52 295	58 181
Kabel-TV	67 945	63 352
Övriga avgifter	4 308	150
Förvaltningsarvoden	204 040	231 828
Övrig drift	425 781	123 245
Summa drift och löpande underhåll	<u>2 498 524</u>	<u>2 254 922</u>
Not 3 Jämförelsestörande poster		
Rättegångskostnad samt kostnad för skiljenämnd	1 661 455	3 858 121
Summa jämförelsestörande poster	<u>1 661 455</u>	<u>3 858 121</u>
Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Allkonto	6 168	3 064
Övriga ränteintäkter	26 542	3 030
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	<u>32 710</u>	<u>6 094</u>
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader till kreditinstitut	818 744	854 299
Räntekostnader övriga	75 878	309 645
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	<u>894 622</u>	<u>1 163 944</u>



Noter

2005-08-31

2004-08-31

Not 6 Byggnader och Mark

Byggnader

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Byggnad	10 749 581	161 244	1,50%	-4 937 143	5 812 438
Ombyggnad	1 822 601	91 130	5,00%	-1 458 163	364 438
Stambyte	22 761 130	341 417	1,50%	-341 417	22 419 713
	35 333 312	593 791		-6 736 723	28 596 589

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Mark	730 000				730 000
	730 000				730 000

Taxeringsvärde

	2005-08-31	2004-08-31
Byggnader	29 200 000	29 200 000
Mark	27 885 000	27 885 000
	57 085 000	57 085 000

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott

Pågående byggnadsarbeten avser stambyte m.m.	0	29 969 945
Pågående projektering balkonger	50 000	0
	50 000	29 969 945

Not 8 Finansiella anläggningstillgångar

Andel i HSB Stockholm	500	500
Andel i Fonus	200	200
Summa finansiella anläggningstillgångar	700	700

Not 9 Övriga fordringar

Redovisningskonto moms	9 495	891 582
Skattekonto	14 755	155
Summa övriga fordringar	24 250	891 737



Noter **2005-08-31** **2004-08-31**

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

HSB Stockholm förvaltning	17 132
com hem ab	5 911
Länsförsäkringar	16 543
Förutbet vattenkostnad	7 180
Sydskraft	38 746
Renhållningsförvaltningen	7 576
Uppl intäktsränta allkonto	3 361
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	96 449

Not 11 Kortfristiga placeringar

Medlemskonto Fonus	300	285
Summa kortfristiga placeringar	300	285

Not 12 Eget kapital

	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans				
2004-09-01	183 015	4 571 933	7 828 108	-2 769 426
Disposition enl. stämmobeslut		-56 242	-2 713 184	2 769 426
Årets resultat				-7 062 490
Utgående balans				
2005-08-31	183 015	4 515 691	5 114 925	-7 062 490

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Ränteändring	Belopp
Nordea Hypotek	1,87%	Rörligt	2 002 000
Nordea Hypotek	3,13%	Rörligt	3 985 000
Nordea Hypotek	3,75%	2006-03-15	4 416 000
Nordea Hypotek	4,15%	2008-03-19	4 416 000
Nordea Hypotek	2,63%	Rörligt	4 600 000
Nordea Hypotek	2,58%	2005-06-10	2 300 000
Nordea Hypotek	3,13%	2010-05-19	4 500 000
Stadshypotek	2,49%	Rörligt	805 554
Summa skulder till kreditinstitut			27 024 554

Med nuvarande amorteringstakt blir amorteringen ca 363 400 kronor per år de kommande fem åren.



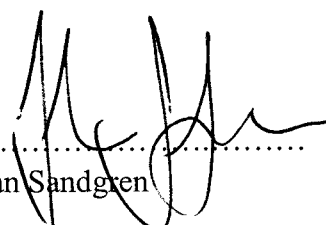
Noter	2005-08-31	2004-08-31
Not 14 Övriga skulder		
Länsförsäkringar vattenskada	0	118 551
Depositioner	34 746	34 728
Redovisningskonto moms	0	35 454
	<u>34 746</u>	<u>188 733</u>
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förskottsbetalda avgifter och hyror	401 292	
Uppl fjärrvärme	20 525	
Uppl elkostnad	23 841	
Uppl trappstädning	4 250	
AB Energibevakning	13 138	
Uppl fjärrvärme okt - nov 2004	153 583	
Kreditfaktura 490192 A Josefsson	3 650	
BoRevision AB	6 525	
Uppl ränta fastighetslån	137 786	
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>764 590</u>	


Stockholm 21/12 2005

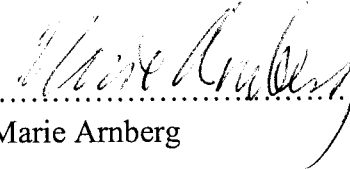

 Niclas Persson



 Birgitta Aronsson

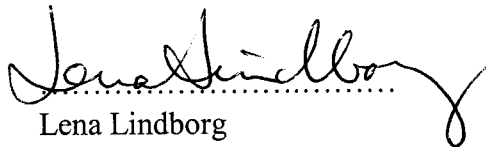

 Ingela Wettergrund


 Johan Sandgren

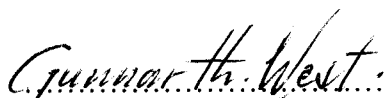

 Petra Petersson



 Marie Arnberg


 Kaj Ekroos


 Lena Lindborg

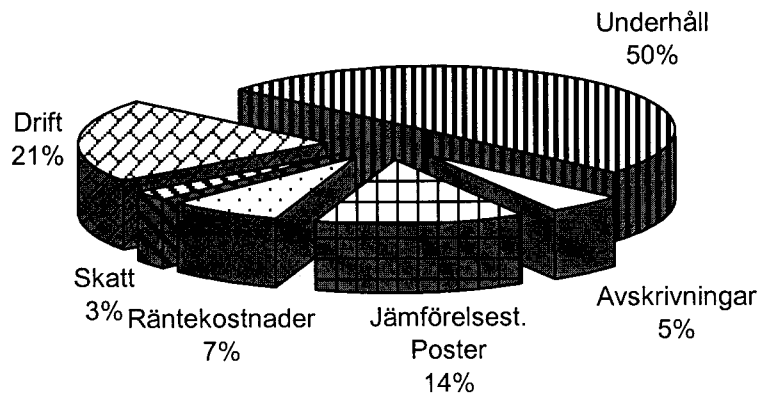
Vår revisionsberättelse har 2005-01-09 avgivits beträffande denna årsredovisning


 Av föreningen vald revisor

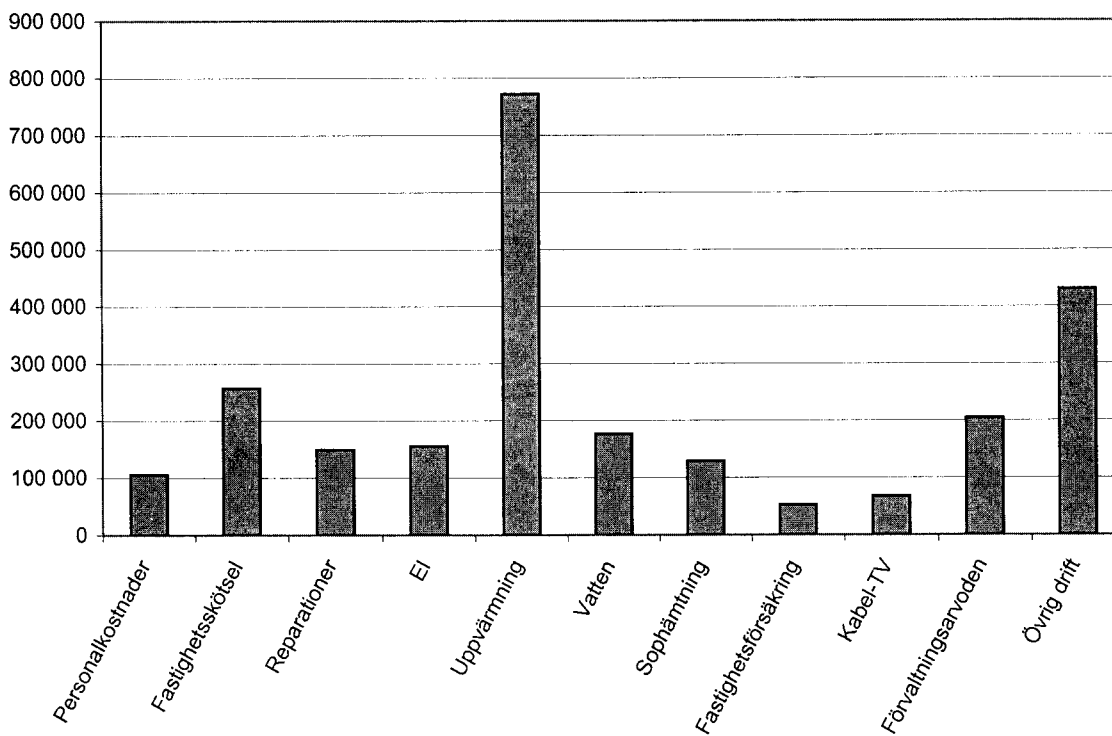

 Av BoRevision AB förordnad revisor



Totala kostnader



Fördelning driftskostnader



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB:s Bostadsrättsförening Taltrasten i Stockholm

Org.nr 702 002 - 2971

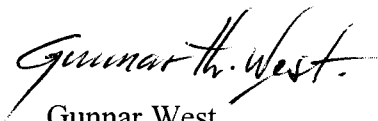
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB:s Bostadsrättsförening Taltrasten i Stockholm för räkenskapsåret 2004-09-01 – 2005-08-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet 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 i rimlig grad 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 har 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 föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 9/1 2006



Gunnar West
Av föreningen vald revisor



Lars-Göran Petersson
BoRevision AB