

Årsredovisning

HSB:s Brf Taltrasten i Stockholm

2006-09-01 – 2007-08-31



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 2006-09-01-2007-08-31.

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 2007-08-31 142 medlemmar. Under året har 20 lägenhetsöverlåtelser skett, varav 18 genom köp, 1 genom gåva och 1 genom bodelning.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning under året:

Till 2007-02-22

Ordförande:	Niclas Persson
Vice ordförande:	Birgitta Aronsson
Sekreterare:	Ingela Wettergrund
Ledamöter:	Marie Arnberg
	Kaj Ekroos
	Karin Kjellman
	Mattias Larsson
	Anneli Söderberg
	Lena Lindborg, utsedd av HSB Stockholm
Suppleanter:	Lars Hansson

Greger Ljungqvist
Jari Rusanen

Från 2007-02-22

Ordförande:	Niclas Persson
Vice ordförande:	Anneli Söderberg
Sekreterare:	Mattias Larsson
Ledamöter:	Fredrik Agrénus Per Arne Håkansson Karin Kjellman Jon Olsson Ingela Wettergrund Lena Lindborg, utsedd av HSB Stockholm
Suppleanter:	Robert Nylund Jari Rusanen Anders Uhlin

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Anneli Söderberg, Karin Kjellman och Ingela Wettergrund, och suppleanten Jari Rusanen.

Firmatecknare

Föreningens firma har till 2007-02-22 tecknats av Birgitta Aronsson, Kaj Ekroos, Niclas Persson och Ingela Wettergrund, två i förening, och från 2007-02-22 av Karin Kjellman, Mattias Larsson, Niclas Persson och Anneli Söderberg, två i förening.

Revisorer

Revisor för föreningen har varit Gunnar West och revisorssuppleant Ingrid Bäcker, valda av föreningen samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedning utgjorts av Anna Varvouzos (sammankallande, avgick 2007-02-22), Emil Arnberg (avgick 2007-02-22), Peter Gustafsson och Kaj Ekroos (tillträdde 2007-02-22).

Ombud till distriktstämman

Föreningens ordinarie ombud vid distriktstämman HSB Stockholm distrikt 5 har till 2007-02-22 varit Mattias Larsson och Karin Kjellman. Från 2007-02-22 har ombuden varit Niclas Persson, Jon Olsson, Per Arne Håkansson och Anders Uhlin.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2007-02-22.

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 12 protokollförda ordinarie sammanträden.

Arvoden

Arvodet för styrelse och revisor fastställdes vid föreningsstämman till:

- Styrelsearvode: 2,0 basbelopp att fördelas inom styrelsen. (oförändrat)
- Revisorsarvode: 0,1 basbelopp. (oförändrat)
- Ersättning för förlorad inkomst: Genomsnittlig timlön, max 40 timmar/år för varje styrelsemedlem. Intyg från arbetsgivare på löneavdrag skall kunna uppvisas. (nytt)
- Milersättning: Skattefri milersättning max 100 mil/år för varje styrelsemedlem. (nytt)
- Styrelsemiddag: 5000 kr att användas till restaurangbesök eller annan social verksamhet för styrelsens medlemmar. (nytt)
- Avstämning och utbetalning: Efter ordinarie stämma, istället för som nu efter räkenskapsår. (nytt)

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 fortsatt god. Relativt låga kostnader och stabila hyresintäkter gör att bokslutet visar ett positivt resultat. Som en följd av de senaste årens positiva resultat beslutade styrelsen att göra december 2007 avgiftsfri för föreningens bostadsrätter.

Föreningens belåningar har minskat något under året, belåningsgraden är ca 40% av taxeringsvärdet, och amorteringarna ca 2%/år.

Fönsteråtgärderna som utfördes under hösten 2007 bekostades med egna medel och bidrag från kommunen (inte helt klart när detta skrivs).

Underhållsplanen visar ett underhållsbehov om ca 300 000 kr/år de närmaste 5 åren.

Ombyggnad och underhåll

Målning av källargångarna som påbörjades 2006 fortsatte under 2007, och nu är alla gångar målade. Även trapphuset på Hägerstenvägen 158 är ommålat.

Efter en vatteninträngning i källaren på Hägerstenvägen 162 lades ny dränering längs en bit av grunden och installerades en ny dagvattenbrunn.

Hösten 2007 installerades bullerisolerade glas i lägenhetsfönstren mot Hägerstenvägen och Blommensbergsvägen.

Försäkring

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar.

Årsavgift

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

Medlemsblad

Inga informationsblad har delats ut till medlemmarna under året.

Studieverksamhet

Studieverksamheten har anordnats under distrikt 5:s regi.

Övrigt

En höststädning och en vårstädning av föreningens utrymmen och gård har genomförts.

Behandling av årets resultat

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	837 092
Årets resultat	848 049
	<hr/>
	1 685 141

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till fond yttre underhåll	300 000
Uttag ur fond för yttre underhåll	-95 599
Balanserat resultat	1 480 740
	<hr/>
	1 685 141

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

STYRELSEN FÖR BRF TALTRASTEN



Resultaträkning		06-09 - 07-08	05-09 - 06-08
Nettoomsättning	Not 1	5 489 853	5 461 348
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	Not 2	-2 533 642	-2 500 989
Planerat underhåll		-95 599	-226 062
Fastighetsskatt		-308 533	-321 253
Avskrivningar		-744 577	-735 316
Summa fastighetskostnader		<u>-3 682 351</u>	<u>-3 783 620</u>
Bruttoresultat		1 807 502	1 677 728
Jämförelsestörande poster	Not 3	-13 845	0
Rörelseresultat		1 793 657	1 677 728
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	28 429	5 851
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-974 036	-884 984
Summa finansiella poster		<u>-945 608</u>	<u>-879 133</u>
Resultat efter finansiella kostnader		848 049	798 595
Årets resultat		848 049	798 595



Balansräkning		2007-08-31	2006-08-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och Mark	Not 6	30 862 414	31 421 766
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>30 862 414</u>	<u>31 421 766</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 7	700	700
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>700</u>	<u>700</u>
Summa anläggningstillgångar		30 863 114	31 422 466
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		68 574	73 747
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	52 550	41 411
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 627 143	2 485 115
Summa kortfristiga fordringar		<u>2 748 267</u>	<u>2 600 273</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 9	334	315
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		5 000	5 000
Summa kassa och bank		<u>5 000</u>	<u>5 000</u>
Summa omsättningstillgångar		2 753 601	2 605 588
Summa tillgångar		33 616 715	34 028 055



Balansräkning	2007-08-31	2006-08-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 10	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	183 015	183 015
Fond för yttre underhåll	2 529 629	2 455 691
Summa Bundet eget kapital	<u>2 712 644</u>	<u>2 638 706</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	837 092	112 435
Årets resultat	848 049	798 595
Summa fritt eget kapital	<u>1 685 142</u>	<u>911 030</u>
Summa eget kapital	4 397 785	3 549 736
Skulder		
Fond för inre underhåll	122 746	123 726
Skulder till kreditinstitut	Not 11	28 229 500
Leverantörsskulder	124 957	143 015
Skatteskulder	154 620	9 093
Övriga skulder	Not 12	33 650
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	553 457
Summa skulder	<u>29 218 930</u>	<u>30 478 319</u>
Summa eget kapital och skulder	33 616 715	34 028 055
Poster inom linjen		
Ställda panter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	28 778 500	29 618 500
Ansvarsförbindelser	INGA	INGA



Kassaflödesanalys	2007-08-31	2006-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	848 049	798 595
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	744 577	735 316
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 592 626	1 533 911
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet		
Ökning (-) / Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-5 984	18 676
Ökning (+) / Minskning (-) av kortfristiga skulder	-43 839	-120 314
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 542 803	1 432 273
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheter	-185 225	-2 780 493
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-185 225	-2 780 493
Finansieringsverksamheten		
Ökning(+) / Minskning (-) av långfristiga skulder	-1 215 550	2 420 496
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 215 550	2 420 496
Årets kassaflöde	142 028	1 072 276
Likvida medel vid årets början	2 490 115	1 417 839
Likvida medel vid årets slut	2 632 143	2 490 115



Noter

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 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 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.

Minimiansättning 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 1 331 tkr, en minskning med 1 190 tkr 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	94 800	78 800
Sociala kostnader	29 854	23 231
Övrigt (utbildning)	2 875	625
Summa	<u>127 529</u>	<u>102 656</u>

Revisorer

Föreningsvald	3 970	3 940
---------------	-------	-------

Summa arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

131 499 106 596



Noter	2007-08-31	2006-08-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 884 784	3 884 784
Hyrer	1 477 025	1 495 760
Övriga intäkter	150 772	183 072
Brutto	<u>5 512 581</u>	<u>5 563 616</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-14 068	-93 588
Hyresförluster	0	-19
Avsatt till inre fond	-8 660	-8 661
Nettoomsättning	<u>5 489 853</u>	<u>5 461 348</u>
Not 2 Drift		
Personalkostnader	131 499	106 596
Fastighetsskötsel och städ	255 823	366 234
Reparationer	371 016	364 855
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	105 077	130 304
Uppvärmning	923 470	775 996
Vatten (Kreditering -61.089 kr 1/1-31/12-2005 ingår)	81 172	161 260
Sophämtning	169 339	137 237
Fastighetsförsäkring	43 466	45 522
Kabel-TV	66 208	65 420
Övriga avgifter	2 207	2 420
Förvaltningsarvoden	231 359	217 648
Övrig drift	153 006	127 497
Summa drift	<u>2 533 642</u>	<u>2 500 989</u>
Not 3 Jämförelsestörande poster		
Nedskrivning av kundfordring	13 845	0
Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Allkonto	17 498	4 491
Specialinlåning	9 300	0
Övriga ränteintäkter	1 631	1 360
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	<u>28 429</u>	<u>5 851</u>



Noter **2007-08-31** **2006-08-31**

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader till kreditinstitut	974 036	884 984
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	974 036	884 984

Not 6 Byggnader och Mark

Byggnader

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Byggnad	10 749 581	161 244	1,50%	-5 259 631	5 489 950
Ombyggnad	4 838 319	241 916	5,00%	-1 932 734	2 905 585
Stambyte	22 761 130	341 417	1,50%	-1 024 251	21 736 879
	38 349 030	744 577		-8 216 616	30 132 414

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Mark	730 000				730 000
	730 000	0		0	730 000

Taxeringsvärde

	2007-08-31	2006-08-31
Byggnader	44 000 000	29 200 000
Mark	27 181 000	27 885 000
	71 181 000	57 085 000

Not 7 Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i HSB Stockholm		500
Andelar i Fonus		200
		700

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

HSB Stockholm		18 232
ComHem		5 729
Länsförsäkringar		14 489
Uppl intäktsränta allkonto		14 100
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		52 550

**Noter****2007-08-31****Not 9 Kortfristiga placeringar**

Medlemskonto Fonus	334
Summa kortfristiga placeringar	<u>334</u>

Not 10 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans					
2006-09-01	183 015	0	2 455 691	112 435	798 595
Disposition enl. stämmobeslut			300 000 -226 062	798 595 -73 938	-798 595
Årets resultat					848 049
Utgående balans					
2007-08-31	183 015	0	2 529 629	837 092	848 050

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Ränteändring	Belopp
Nordea Hypotek	3,90%	Rörligt	1 952 500
Nordea Hypotek	3,13%	2010-05-19	4 410 000
Nordea Hypotek	3,90%	Rörligt	2 730 000
Nordea Hypotek	3,13%	2010-07-14	3 865 000
Nordea Hypotek	3,78%	2010-11-17	4 232 000
Nordea Hypotek	2,63%	2008-05-21	4 508 000
Nordea Hypotek	4,15%	2008-03-19	4 232 000
Nordea Hypotek	3,90%	Rörligt	2 300 000
Summa skulder till kreditinstitut			<u>28 229 500</u>

Med nuvarande amorteringstakt blir amorteringen ca 425 000 per år de kommande fem åren.

Not 12 Övriga skulder

Skattekontot	498
Depositioner	25 689
Redovisningskonto moms	7 463
	<u>33 650</u>



Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förskottsbetalda avgifter och hyror	405 957
Uppl BoRevision	7 800
Uppl ränta fastighetslån	139 700
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>553 457</u>

Stockholm 2007

.....

.....

.....

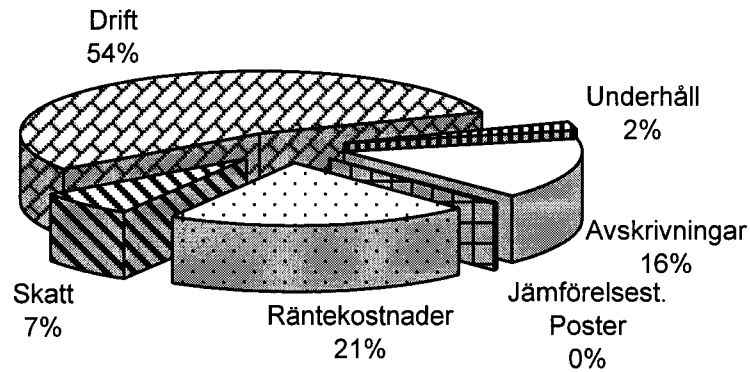
Vår revisionsberättelse har 2007- avgivits beträffande denna årsredovisning

.....
Av föreningen vald revisor

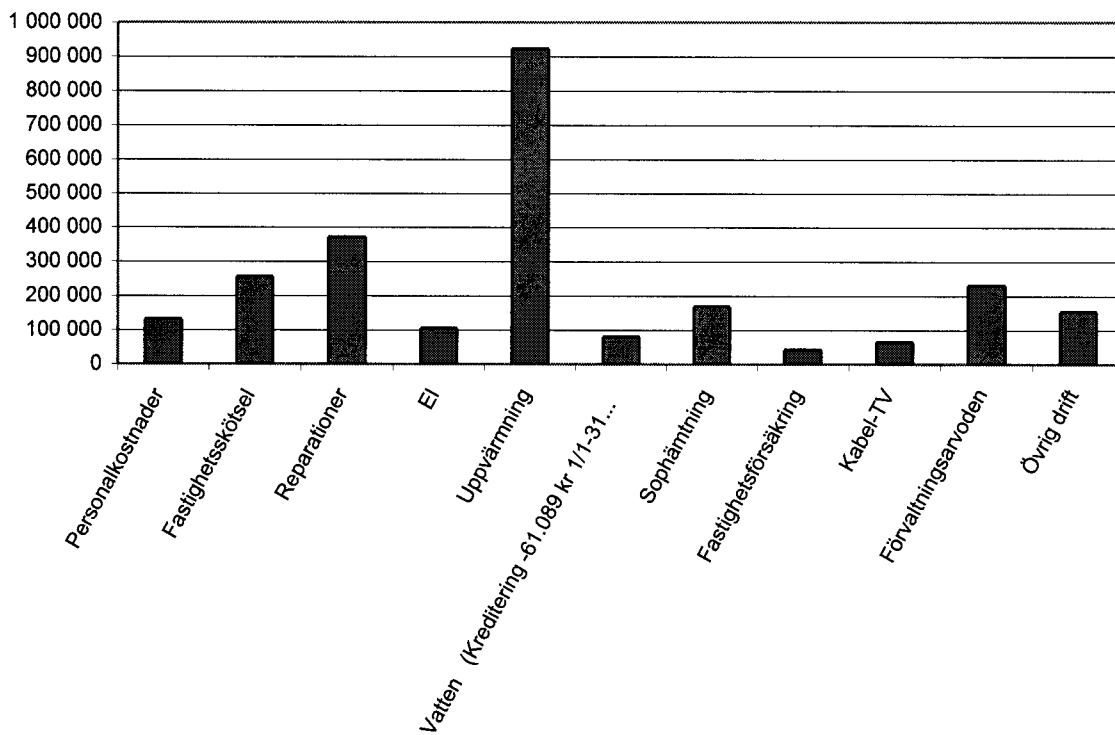
.....
Av BoRevision AB förordnad revisor



Totala kostnader



Fördelning driftskostnader



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Taltrasten

Organisationsnummer 702002-2971

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB Brf Taltrasten i Stockholm för räkenskapsåret 2006-09-01 – 2007-08-31.

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 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 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