

ÅRSREDOVISNING 2005



BRF RÖDSTJÄRTEN

ÅRSREDOVISNING 2005

Styrelsen för HSB:s bostadsrättsförening Rödstjärten, med org.nr 702001-8540 avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under verksamhetsåret 2005-01-01 – 2005-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får endast ske till fysisk person.

Föreningen bildades den 10 juni 1943 och registrerades samma år den 16 juni. Föreningen äger och förvaltar fastigheterna på Manhemsgatan 5–9, Hägerstensvägen 146–156 samt Vapengatan 3–11. I föreningen finns 132 lägenheter som samtliga upplåts med bostadsrätt. Dessa lägenheter är uppdelade på 8 fyror, 8 treor, 12 ettor och resterande lägenheter är 1 1/2-or till tvåor på mellan 40,5 och 55 kvm. Utöver dessa bostäder finns 21 lokaler och 29 parkeringsplatser som upplåts med hyresrätt. Den totala ytan är 8 728 m², varav lägenhetsyta 6 858 m². Föreningen hade 172 medlemmar den 31 december 2005.

Fastigheternas tekniska status

För fastigheterna finns en långsiktig underhållsplan upprättad som kontinuerligt uppdateras av styrelsen. Av underhållsplanen framgår vilka underhållsåtgärder som föreningen bör göra och när det bör göras. Planen ligger till grund för föreningsstämmans avsättning och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll. Under 2006 planeras samtliga fönsterbågar att målas om. Om ca 8-10 år beräknas att fasader och tak behöver åtgärdas. Stambyte skedde 1995. Inga ytterligare väsentliga åtgärder beräknas ske de kommande fem åren.

Fastigheternas förvaltning och skötsel

Den administrativa förvaltningen har skötts av HSB Förvaltning. Förvaltare har varit Lena Lindborg. Fastighetsskötseln handhas av AB Energibevakning. Fastighetsskötare har varit Conny Kjellberg. För skötseln av trädgård och annan mark anlitas HSB Teknisk Förvaltning. Städningen har skötts av firman LW Städ. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar.

Föreningsfrågor

Gästlägenheten och samlingslokalen

Föreningens gästlägenhet på Manhemsgatan har utnyttjats flitigt under året. Samlingslokalen används regelbundet för olika aktiviteter.

Öppethållande på expeditionen

Expeditionen har normalt varit öppen samtliga helgfria torsdagar jämna veckor mellan kl 19:00-19:30. Under juli månad var expeditionen stängd.

Överlåtelser och andrahandsavtal

Under året har 15 överlåtelser skett och fyra andrahandsuthyrningar har beviljats. Dessutom har tre parkeringsplatser och en lokal fått nya hyresgäster.

Styrelse, revisorer och valberedning

Valda vid föreningsstämman den 20 april 2005, samt vid styrelsens konstituering 3 maj 2005.

Ordförande	Peter Eriksson
Vice Ordförande	Tommi Teljosuo
Sekreterare	Jonas Sjöström
Vice Sekreterare	Per-Arne Bergqvist
Ledamöter	Jorge Argento
	Jonathan Francis

Av HSB utsedd Karin Thoresson

Suppleanter Per Karlsson Berthin
Martin Furuhed
Tore Niklasson

Av HSB utsedd Jan Scherman

I tur att avgå

Tommi Teljosuo, Jonathan Francis och Jorge Argento

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Peter Eriksson, Jonas Sjöström, Tommi Teljosuo och Jonathan Francis, två i förening.

Revisorer

Valda vid föreningsstämman den 20 april 2005

Ordinarie	Malte Sigemalm
Suppleant	Eva Törnblom

samt revisor utsedd av Bo Revision AB.

Valberedning

Valda vid stämman den 20 april 2005

Magnus Thorén, sammankallande
Christina Cardell
Charlotte Fürst

Ombud till HSB:s distrikt 5

Utsedda vid konstituerande mötet den 3 maj 2005

Ordinarie	Peter Eriksson
	Per-Arne Bergqvist
Suppleanter	Tommi Teljosuo
	Jorge Argento

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma genomfördes den 20 april 2005 i föreningens samlingslokal. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda möten.

Anställda inom föreningen

Föreningen har inga anställda.

Arvoden och löner

Arvoden till styrelsen och internrevisor har utgått med 63 900 kr (59 850). Styrelsens arvode bestäms på den årliga föreningsstämman.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under hösten 2004 röstade föreningen vid två extra föreningsstämmor för införande av nya stadgar. De nya stadgarna är en anpassning till rådande lagstiftning. De nya stadgarna tydliggör vad som är föreningens respektive bostadsrättsinnehavarens rättigheter och skyldigheter när det gäller underhåll av lägenheterna. De nya stadgarna började gälla från 21 mars 2005.

Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK) gjordes under 2005 och efter att en del anmärkningar åtgärdats så fick föreningen det godkända protokollet.

Under hösten 2005 gjordes en genomgång av fönsterbågarnas status tillsammans med målerikonsult Tony Ingevard. Styrelsen har sedan efter rekommendation beslutat att gå vidare med upphandling av ommålning av fönsterbågar och fönsterkarmar. Ommålningen är planerad att ske under 2006. Dessutom kommer fönster som vetter mot Hägerstensvägen att bullerdämpas och där föreningen är berättigad för bidrag från Stockholms Stad för detta. Två stycken provlägenheter har gjorts under 2005 för att säkerställa den tekniska lösningen för bullerdämpningen.

Vildvinet utmed fasaden på Manhemsgatan har under senhösten 2005 ansats.

Pappersinsamlingskärl placerade på föreningens gård efter att Stockholms Stad slutat att hämta returpapper utanför portarna. Insamlingskärlen töms en gång i veckan av IL Recycling.

Föreningen har öppnat en hemsida för spridning av information till medlemmarna.

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Årets resultat uppgår till 460 tkr. Detta är en förbättring med 98 tkr från föregående år. Resultatförbättringen beror främst på lägre kostnader för lån, underhåll och övriga driftskostnader. Även kostnaden för uppvärmning minskade jämfört med 2004 och beror i huvudsak på det milda vädret. Årets resultat ska täcka den årliga avsättning till yttre fond som görs med 325 tkr.

Avgifter och hyror

Under 2004 höjdes månadsavgifterna med 5 %. Avgiftshöjningen var en anpassning till ökat kostnadsläge, främst beroende på ökade kostnader för uppvärmning under de senaste åren. Ingen avgiftshöjning under 2005 har skett och är ej heller planerad för 2006.

Finansiell ställning

Föreningens egna kapital, dvs tillgångar minus skulder, uppgår per den 31 december 2005 till 5 418 tkr (4 959). Detta kan jämföras med totala tillgångar om 18 663 tkr (19 644). Skulder till kreditinstitut uppgår till 12 139 tkr (13 420), vilket i snitt motsvarar lån på ca 90 tkr per lägenhet. Ungefär hälften av lånen är bundna på 2 till 5 års sikt, medan resten av lånen löper till rörlig ränta. Den genomsnittliga räntesatsen var vid årsskiftet 4,0 %. Kassan uppgick per den 31 december 2005 till 1 029 tkr (2 578).

Planer för framtiden

Under 2006 planeras för underhåll av fönsterkarmarna på fastigheterna. Inom en period av 8-10 år planeras större renoveringsarbeten av fasader och tak för samtliga fastigheter. För det planerade underhållet görs en årlig avsättning till den yttre fonden med 325 000 kr.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår följande disposition:

Årets resultat	460 095 kr
Överföring till yttre fond enligt plan	- <u>325 000 kr</u>
Kvar från årets resultat	135 095 kr

Stämman har att ta ställning till:

Kvar från årets resultat	135 095 kr
Balanserat resultat från 2004	<u>392 905 kr</u>
Att i ny räkning överföras	528 000 kr

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.



Resultaträkning		05-01 - 05-12	04-01 - 04-12
Nettoomsättning	Not 1	4 169 614	4 122 540
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	Not 2	-2 355 902	-2 308 641
Planerat underhåll		-22 411	-33 949
Fastighetsskatt		-258 894	-247 387
Avskrivningar		-385 397	-358 057
Summa fastighetskostnader		-3 022 604	-2 948 034
Bruttoresultat		1 147 010	1 174 506
Rörelseresultat		1 147 010	1 174 506
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 3	9 227	33 232
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 4	-345 269	-544 320
Summa finansiella poster		-336 042	-511 088
Resultat efter finansiella kostnader		810 968	663 418
Inkomstskatt		-350 873	-301 751
Årets resultat		460 095	361 667



Balansräkning		2005-12-31	2004-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och Mark	Not 5	16 473 344	16 847 993
Inventarier	Not 6	4 521	15 269
Summa materiella anläggningstillgångar		16 477 865	16 863 262
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 7	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		16 478 365	16 863 762
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 8	1 411	21 752
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	154 852	180 602
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 025 344	2 575 703
Summa kortfristiga fordringar		1 181 607	2 778 057
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 10	1 000 000	0
<i>Kassa och bank</i>			
Handkassa		3 356	2 500
Summa kassa och bank		3 356	2 500
Summa omsättningstillgångar		2 184 963	2 780 557
Summa tillgångar		18 663 328	19 644 319

**Balansräkning****2005-12-31****2004-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 11

Bundet eget kapital

Insatser	132 609	132 609
Upplåtelseavgifter	174 016	174 016
Fond för yttre underhåll	4 259 034	3 934 034
Summa Bundet eget kapital	<u>4 565 659</u>	<u>4 240 659</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	392 905	356 239
Årets resultat	460 095	361 667
Summa fritt eget kapital	<u>853 000</u>	<u>717 905</u>

Summa eget kapital**5 418 659****4 958 564****Skulder**

Fond för inre underhåll	122 050	122 093
Skulder till kreditinstitut	Not 12	12 139 132
Leverantörsskulder	250 259	218 339
Skatteskulder	131 441	177 297
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	601 787
Summa skulder	<u>13 244 669</u>	<u>14 685 755</u>

Summa eget kapital och skulder**18 663 328****19 644 319****Poster inom linjen**

Ställda panter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	19 064 750	19 064 750
Ansvarsförbindelser	inga	inga



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.

Avskrivning på byggnader

Avskrivning sker enligt en 30-årig annuitetsplan och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd. Mark skrivs inte av.

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.

Övriga balansposter

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas med utgångspunkt från en schablonintäkt om 3 procent av textingsvärdet på föreningens fastigheter med tillägg/avdrag för finansiella poster.

Förmögenhetsvärde

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

**Noter****2005-12-31****2004-12-31****Medelantal anställda**

Föreningen har inga anställda

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader**Styrelsen**

Arvode förtroendevalda	61 954	60 901
Sociala kostnader	17 115	17 562
Pensionskostnader och förpliktelser	250	250
Utbildning, förtroendevalda	1 500	0
Summa	80 819	78 713

Revisorer

Föreningsvald	3 000	3 000
---------------	-------	-------

Summa arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

83 819 81 713

Not 1 Nettoomsättning

Årsavgifter	3 906 504	3 859 962
Hyrer	216 538	215 442
Övriga intäkter	59 024	60 119
Brutto	4 182 066	4 135 523

Avgifts- och hyresbortfall

-5 820 -6 351

Avsatt till inre fond

-6 632 -6 632

Nettoomsättning

4 169 614 4 122 540

Not 2 Drift

Personalkostnader	83 816	81 713
Fastighetsskötsel och städ	379 581	410 929
Reparationer	112 103	79 350
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	114 315	123 627
Uppvärmning	866 498	855 421
Vatten	160 856	147 531
Sophämtning	137 766	124 288
Fastighetsförsäkring	29 733	37 167
Kabel-TV	92 918	76 634
Övriga avgifter	3 541	4 386
Förvaltningsarvoden	214 272	219 588
Övrig drift	160 503	148 007
Summa drift	2 355 902	2 308 641



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

Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Allkonto	3 831	5 354
Specialinlåning	5 278	27 289
Övriga ränteintäkter	118	589
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	9 227	33 232

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader till kreditinstitut	500 202	765 121
Erhållna räntebidrag	-154 933	-220 801
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	345 269	544 320

Not 5 Byggnader och Mark

Byggnader

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Byggnad	1 600 521	0	0,00%	-1 600 521	0
Stammar	16 868 479	320 477	1,74%	-2 523 316	14 345 163
Balkonger	2 200 000	48 635	1,80%	-427 252	1 772 748
Kabel-TV	193 400			-193 400	0
Soprum	3 580			-3 580	0
Tvättutrustning	89 477			-89 477	0
Fasad	217 700			-217 700	0
	21 173 157	369 112		-5 055 246	16 117 911

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Mark	327 745				327 745
Markanläggningar	55 373	5 537	10,00%	-27 685	27 688
	383 118	5 537		-27 685	355 433

Taxeringsvärde

	2005-12-31	2004-12-31
Byggnader	27 480 000	27 480 000
Mark	25 492 000	25 492 000
	52 972 000	52 972 000



Noter

2005-12-31

Not 6 Inventarier

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Dator	22 609	4 522	20,0%	-18 088	4 521
Tvättmaskin	31 138	6 226	20,0%	-31 138	0
Maskin	3 500	0	0,0%	-3 500	0
Magnet	3 085	0	0,0%	-3 085	0
TV	5 090	0	0,0%	-5 090	0
Canon PC 741	12 350	0	0,0%	-12 350	0
	77 772	10 748		-73 251	4 521

Not 7 Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i HSB Stockholm	500
Summa finansiella anläggningstillgångar	500

Not 8 Övriga fordringar

Skattekonto	1 411
Summa övriga fordringar	1 411

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

HSB Stockholm	72 800
Länsförsäkringar	24 512
Telia	960
Bredbandsbolaget	312
Com Hem	26 458
Upplupet räntebidrag	26 682
Upplupen ränta	3 128
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	154 852

Not 10 Kortfristiga placeringar

Specialinlåning 3-mån HSB Stockholm	1 000 000
Summa kortfristiga placeringar	1 000 000

Not 11 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans					
2005-01-01	132 609	174 016	3 934 034	356 239	361 667
Disposition enl. stämmobeslut			325 000	36 667	-361 667
Årets resultat					460 095
Utgående balans					
2005-12-31	132 609	174 016	4 259 034	392 906	460 095



Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Ränteändring	Belopp
Nordea Hypotek	5,85%	2006-09-20	4 567 500
Nordea Hypotek	4,15%	2008-04-15	887 136
Nordea Hypotek	4,15%	2008-04-16	313 761
Nordea Hypotek	2,02%	rörlig	3 367 500
Nordea Hypotek	1,82%	rörlig	1 908 060
Stadshypotek	4,77%	2009-03-01	258 427
Stadshypotek	4,77%	2009-03-01	396 129
Stadshypotek	4,77%	2009-03-01	440 619
Summa skulder till kreditinstitut			12 139 132

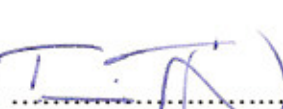
Med nuvarande amorteringstakt blir amorteringen ca 161 000 kr per år de kommande fem åren.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

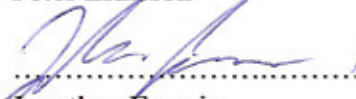
Förskottsbetalda avgifter och hyror	335 334
Ränta fastighetslån	68 841
BoRevision AB	8 200
HSB Stockholm	10 831
Fastighetsel nov-dec	20 331
Fjärrvärme nov-dec	158 250
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	601 787

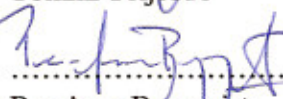
Stockholm 30:e mars 2006


Peter Eriksson

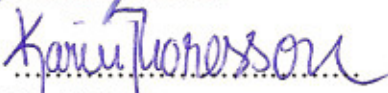

Tommi Teijosuo


Jonas Sjöström


Jonathan Francis


Per-Arne Bergqvist


Jorge Argento


Karin Torresson

Vår revisionsberättelse har 2006-04-10

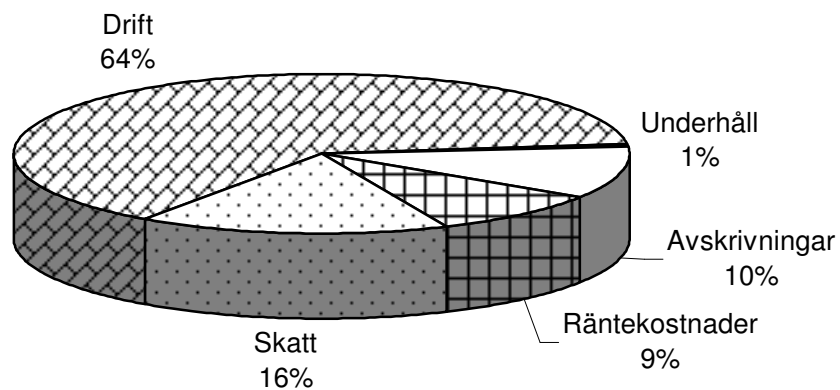
avgivits beträffande denna årsredovisning


Av föreningen vald revisor

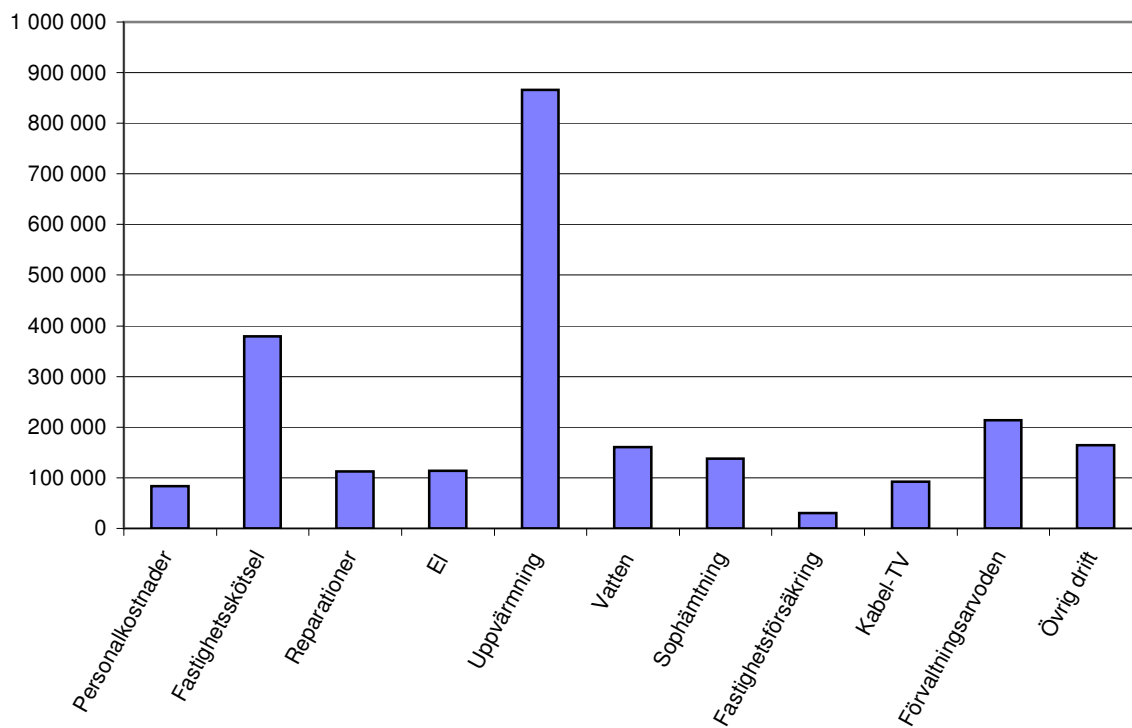

Av BoRevision AB förordnad revisor



Totala kostnader



Fördelning driftskostnader



Revisionsberättelse

Till årsstämman i HSB:s Bostadsrättsförening Rödstjärten i Stockholm

Org.nr 702 001 - 8540

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB:s Bostadsrättsförening Rödstjärten i Stockholm för räkenskapsåret 2005-01-01 – 2005-12-31. 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 10/4 2006



Malte Sigemalm
Av föreningen vald revisor



Lars-Göran Petersson
BoRevision AB