

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s bostadsrättsförening Rödstjärten i Stockholm, med org.nr 702001-8540 avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under verksamhetsåret 2007-01-01 – 2007-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2007

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 med fastighetsbeteckningarna Entitan 16, 17 och 26 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 167 medlemmar den 31 december 2007.

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 2006-2007 målades samtliga fönsterbågar. Dessutom bullerdämpades lägenheterna som vetter mot Hägerstensvägen. Om ca 5-6 år beräknas att fasader och tak behöver åtgärdas. Under 2006-2007 har även värmesystemet trimmats in och radiatorventiler bytts i alla lägenheter och lokaler. Stambyte skedde 1995. Spolning av stammar gjordes i 2007. 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 Svensk Markservice AB. Städningen har skötts av firman LW Städ och sedan Monmeday AB. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Föreningsfrågor

Gästlägenheten och samlingslokalen

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

HT

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.

Överlåtelse och andrahandsavtal

Under året har 27 överlåtelse skett och åtta andrahandsuthyrningar har beviljats. Dessutom har fem parkeringsplatser och två lokaler fått nya hyresgäster.

Styrelse, revisorer och valberedning

Valda vid föreningsstämman den 19 april 2007, samt vid styrelsens konstituering 5 maj 2007.

Ordförande	Jonathan Francis
Vice Ordförande	Tommi Teljosuo
Sekreterare	Amelie Planck
Vice Sekreterare	Christin Östlund
Ledamöter	Per Karlsson Berthin
	Gunilla Rasén

Av HSB utsedd Karin Thoresson

Suppleanter Hanna Cederström
Per Ransed Hellström
Claudio Torres

Av HSB utsedd Jan Scherman

I tur att avgå

Jonathan Francis, Tommi Teljosuo, Per Karlsson Berthin, Per Ransed Hellström, Hanna Cederström och Claudio Torres.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Jonathan Francis, Tommi Teljosuo, Per Karlsson Berthin och Christin Östlund, två i förening.

Revisorer

Valda vid föreningsstämman den 19 april 2007

Ordinarie	Malte Sigemalm
Suppleant	Johan Jörgensson

samt revisor utsedd av Bo Revision AB.

Valberedning

Valda vid stämman den 19 april 2007

Peter Eriksson, sammankallande
Kristina Billow
Charlotte Fürst

HY

Ombud till HSB:s distrikt 5

Utsedda vid konstituerande mötet den 5 maj 2007

Ordinarie
Suppleanter

Jonathan Francis, Christin Östlund och Gunilla Rasén
Tommi Teljosuo och Per Ransed Hellström

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma genomfördes den 19 april 2007 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 83 402 kr (84 799 kr). Styrelsens arvode bestäms på den årliga föreningsstämman.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under sensommaren 2006 påbörjades renovering och ommålning av fönsterbågar och fönsterkarmar av Tumba Glas & Fönsterrenovering AB. Detta arbete färdigställdes under våren 2007. Konsult vid upphandlingen och besiktningsman har varit Målerikonsulten Tony Ingevard. Fönster som vetter mot Hägerstensvägen har också bullerdämpats och där föreningen är berättigad för bidrag från Stockholms Stad vilket också har beviljats och utbetalats.

I november 2006 började EMA Lundberg att justera in värmesystemet. För att kontrollera flödet av värmemediet monterats en nippel på alla radiatorer. Dessutom har alla radiatorer fått nya ventiler med tillhörande termostat. Alla ventiler på radiatorerna byttes ut och flödet från undercentralen trimmades in. Jobbet avslutades under våren 2007. Med denna åtgärd hoppas föreningen spara kostnader för fjärrvärme vilken står för den enskilt största utgiften för föreningen.

Vid en extra föreningsstämma den 15 augusti 2007 beslutade föreningen att godkänner förslaget att bilda en ny lägenhet i föreningen i samband med försäljning av vindsutrymme på Vapengatan 9. Vindsutrymme ska bygges om till en del av lägenhet precis under.

Under hösten 2007 genomförde en stamspolning av alla fastigheterna i föreningen av Ragn-Sells Specialavfall AB. Stamspolning var en högstrycksspolning av liggande och stående ledning i fastighet ut mot kommunledning.

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Årets resultat uppgår till 248 tkr. Detta är en minskning med -161 tkr från föregående år.. Försäljning av vind uppgår till 297 tkr men är ej upptagen som intäkt och påverkar därför inte resultatet.

in

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 har skett under 2005, 2006 och 2007 och är ej heller planerad för 2008.

Finansiell ställning

Föreningens egna kapital, dvs tillgångar minus skulder, uppgår per den 31 december 2007 till 6 076 tkr (5 827) tkr. Detta kan jämföras med totala tillgångar om 21 347 tkr (20 136 tkr). Skulder till kreditinstitut uppgår till 14 040 tkr (11 840 tkr), vilket i snitt motsvarar lån på ca 106 tkr (89 tkr) per lägenhet. De flesta av lånen är bundna på 1 till 5 års sikt, medan resterande lån löper till rörlig ränta. Den genomsnittliga räntesatsen var vid årsskiftet 4,4 % (4,0 %). Likvida medel uppgick per den 31 december 2007 till 1 231 tkr (1 007 tkr).

Planer för framtiden

Inom en period av 5-6 år planeras större renoveringsarbeten av fasader och tak för samtliga fastigheter. För det planerade underhållet görs en årlig avsättning till fonden för yttre underhåll med 325 000 kr.

Förslag till vinstdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	626 151 kr
Årets resultat	<u>248 158 kr</u>
Kvar från årets resultat	874 309 kr

Styrelsen föreslår följande disposition:

Överföring till yttre fond enligt plan	325 000 kr
Uttag ur fond motsvarande årets kostnad	-103 500 kr
Att i ny räkning överföras	<u>652 809 kr</u>
	874 309 kr

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

HT



Resultaträkning		07-01 - 07-12	06-01 - 06-12
Nettoomsättning	Not 1	4 191 303	4 181 659
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	Not 2	-2 503 746	-2 289 327
Planerat underhåll		-103 500	-14 123
Fastighetsskatt		-219 220	-269 720
Avskrivningar		-595 395	-505 262
Summa fastighetskostnader		<u>-3 421 861</u>	<u>-3 078 432</u>
Bruttoresultat		769 442	1 103 227
Rörelseresultat		769 442	1 103 227
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 3	14 624	18 522
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 4	-531 883	-364 685
Summa finansiella poster		<u>-517 259</u>	<u>-346 163</u>
Resultat efter finansiella kostnader		252 183	757 064
Inkomstskatt		-4 025	-348 036
Årets resultat		248 158	409 028

HT



Balansräkning		2007-12-31	2006-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och Mark	Not 5	19 652 911	18 451 072
Summa materiella anläggningstillgångar		19 652 911	18 451 072
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 6	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		19 653 411	18 451 572
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		3 074	1 003
Övriga fordringar	Not 7	393 932	104 982
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	65 872	571 691
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 227 330	1 003 709
Summa kortfristiga fordringar		1 690 208	1 681 385
<i>Kassa och bank</i>			
Handkassa		3 356	3 356
Summa kassa och bank		3 356	3 356
Summa omsättningstillgångar		1 693 564	1 684 741
Summa tillgångar		21 346 975	20 136 313

47



Balansräkning

2007-12-31

2006-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 9

Bundet eget kapital

Insatser	132 609	132 609
Upplåtelseavgifter	174 016	174 016
Fond för yttre underhåll	4 894 911	4 584 034
Summa Bundet eget kapital	<u>5 201 536</u>	<u>4 890 659</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	626 151	528 000
Årets resultat	248 158	409 028
Summa fritt eget kapital	<u>874 309</u>	<u>937 028</u>

Summa eget kapital

6 075 845 5 827 687

Skulder

Fond för inre underhåll	104 205	115 832
Skulder till kreditinstitut	Not 10 14 039 737	11 840 310
Leverantörsskulder	487 738	915 143
Skatteskulder	0	152 039
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11 639 450	1 285 303
Summa skulder	<u>15 271 130</u>	<u>14 308 627</u>

Summa eget kapital och skulder

21 346 975 20 136 313

Poster inom linjen

Ställda panter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	19 602 750	19 064 750
Ansvarsförbindelser	INGA	INGA

if



Kassaflödesanalys	2007-12-31	2006-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	252 183	757 064
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	595 395	505 262
Inkomstskatt	-4 025	-348 036
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	843 553	914 290
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet		
Ökning (-) / Minskning (+) av kortfristiga fordringar	214 798	478 587
Ökning (+) / Minskning (-) av kortfristiga skulder	-1 236 923	1 362 780
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-178 572	2 755 657
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheter	-1 797 234	-2 478 469
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 797 234	-2 478 469
Finansieringsverksamheten		
Ökning(+) / Minskning (-) av långfristiga skulder	2 199 427	-298 822
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 199 427	-298 822
Årets kassaflöde	223 621	-21 634
Likvida medel vid årets början	1 007 065	1 028 700
Likvida medel vid årets slut	1 230 686	1 007 065

H



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 enligt en 30-årig annuitetsplan och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd. Mark skrivs inte av. För övriga anläggningar sker avskrivning mellan 20-30 år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Minimiansättning regleras i stadgarna.

Inkomstskatt

I en bostadsrättsföreningen inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 28 procent.

Förmögenhetsvärde

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

Medelantal anställda

Föreningen har inga anställda.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsen

Arvode förtroendevalda	79 402	81 799
Löner och andra ersättningar	1 000	
Sociala kostnader	25 818	23 960
Pensionskostnader och förpliktelser		250
Övrigt		
Summa	<u>106 220</u>	<u>106 009</u>

Revisorer

Föreningsvald	4 000	3 000
Summa arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader	110 220	109 009

HT



Noter		2007-12-31	2006-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	3 906 506	3 906 504
	Hyrer	216 569	218 138
	Övriga intäkter	74 201	65 625
	Brutto	<u>4 197 276</u>	<u>4 190 267</u>
	 Avgifts- och hyresbortfall	-5 893	-5 820
	Hyresförluster	-80	-25
	Avsatt till inre fond	0	-2 763
	Nettoomsättning	<u>4 191 303</u>	<u>4 181 659</u>
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	110 939	109 009
	Fastighetsskötsel och städ	310 443	317 615
	Reparationer	150 997	71 122
	Taxebundna utgifter och uppvärmning		
	El	144 810	94 124
	Uppvärmning	963 666	905 371
	Vatten	144 530	93 645
	Sophämtning	121 563	119 847
	Fastighetsförsäkring	24 514	24 512
	Kabel-TV	112 569	110 283
	Övriga avgifter	3 300	4 353
	Förvaltningsarvoden	231 506	222 369
	Övrig drift	184 909	217 077
	Summa drift	<u>2 503 746</u>	<u>2 289 327</u>
Not 3	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Allkonto	14 876	2 645
	Specialinlåning	0	14 722
	Övriga ränteintäkter	-252	1 155
	Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	<u>14 624</u>	<u>18 522</u>
Not 4	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader till kreditinstitut	589 268	479 033
	Erhållna räntebidrag	-57 385	-114 348
	Summa räntekostnader och liknande resultatposter	<u>531 883</u>	<u>364 685</u>

m



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	373 804	2,22%	-3 243 235	13 625 244
Balkonger	2 200 000	56 728	2,58%	-536 506	1 663 494
Fönsterrenovering	3 267 539	108 918	3,33%	-163 640	3 103 899
Värmesystem	1 008 164	50 408	5,00%	-92 249	915 915
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

25 448 860 589 858 -6 140 308 19 308 552

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Mark	327 745				327 745
Markanläggningar	55 373	5 537	10,00%	-38 759	16 614
	383 118	5 537		-38 759	344 359

Taxeringsvärde

	2007-12-31	2006-12-31
Byggnader	39 735 000	27 480 000
Mark	25 387 000	25 492 000
	65 122 000	52 972 000

Not 6 Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i HSB Stockholm 500

Not 7 Övriga fordringar

Övriga fordringar 16 399
Skattefordringar 377 533
Summa övriga fordringar 393 932

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Länsförsäkringar 24 513
ComHem 28 611
Upplupet räntebidrag 12 748
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 65 872

HK



Noter

2007-12-31

2006-12-31

Not 9 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans					
2007-01-01	132 609	174 016	4 584 034	528 000	409 028
Disposition enl. stämmobeslut			325 000 -14 123	98 151	-409 028
Årets resultat					248 158
Utgående balans					
2007-12-31	132 609	174 016	4 894 911	626 151	248 158

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Ränteändring	Belopp
Nordea Hypotek	4,20%	2011-06-15	4 347 490
Nordea Hypotek	4,30%	Rörligt	3 147 500
Nordea Hypotek	4,10%	Rörligt	1 821 820
Nordea Hypotek	4,15%	2008-04-16	882 040
Nordea Hypotek	4,15%	2008-04-16	291 112
Stadshypotek	4,77%	2009-03-01	247 715
Stadshypotek	4,43%	2011-01-30	575 000
Stadshypotek	4,77%	2009-03-01	379 705
Stadshypotek	4,43%	2011-01-30	900 000
Stadshypotek	4,77%	2009-03-01	422 355
Stadshypotek	4,43%	2011-01-30	1 025 000
Summa skulder till kreditinstitut			14 039 737

Med nuvarande amorteringstakt blir amorteringen ca 300 000 per år de kommande fem åren.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förskottsbetalda avgifter och hyror	259 437
Uppl intäkt vindsombyggnad	297 000
Uppl BoRevision	8 400
Uppl ränta fastighetslån	74 613
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	639 450

41



HSB Brf Rödstjärten

Stockholm 31/3 2008

Jonathan Francis Per Karlsson-Berthin Amelie Planck
Gunilla Rasén Tommi Teljosuo Christin Östlund
Karin Torresson
Karin Torresson

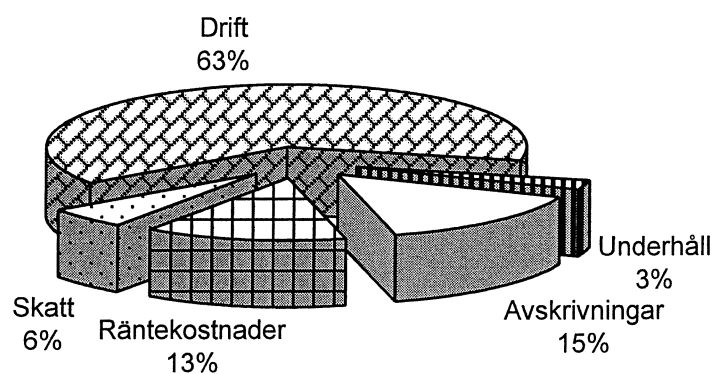
Vår revisionsberättelse har 2008-04-04 avgivits beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor

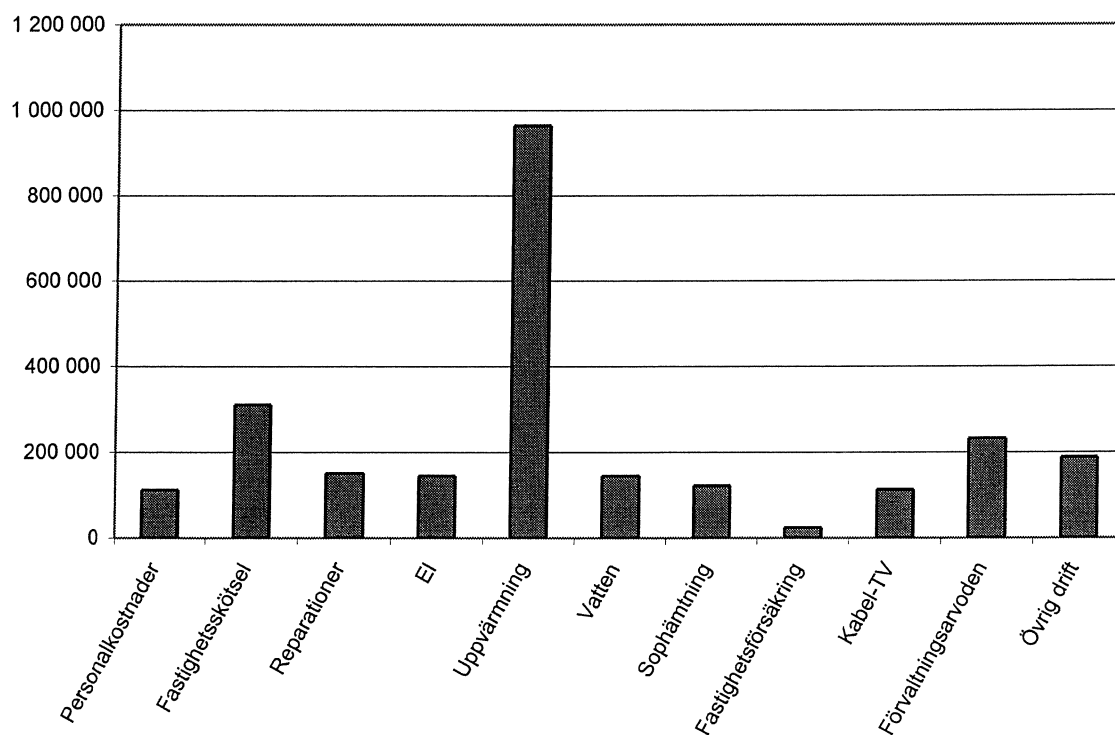
Helene Torstensen
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Totala kostnader



Fördelning driftskostnader



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Rödstjärten

Organisationsnummer 702001-8540

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB Brf Rödstjärten i Stockholm för räkenskapsåret 2007-01-01 -- 2007-12-31.

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 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 4/4 2008



Av föreningen vald revisor



Heléne Torstensen
BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor