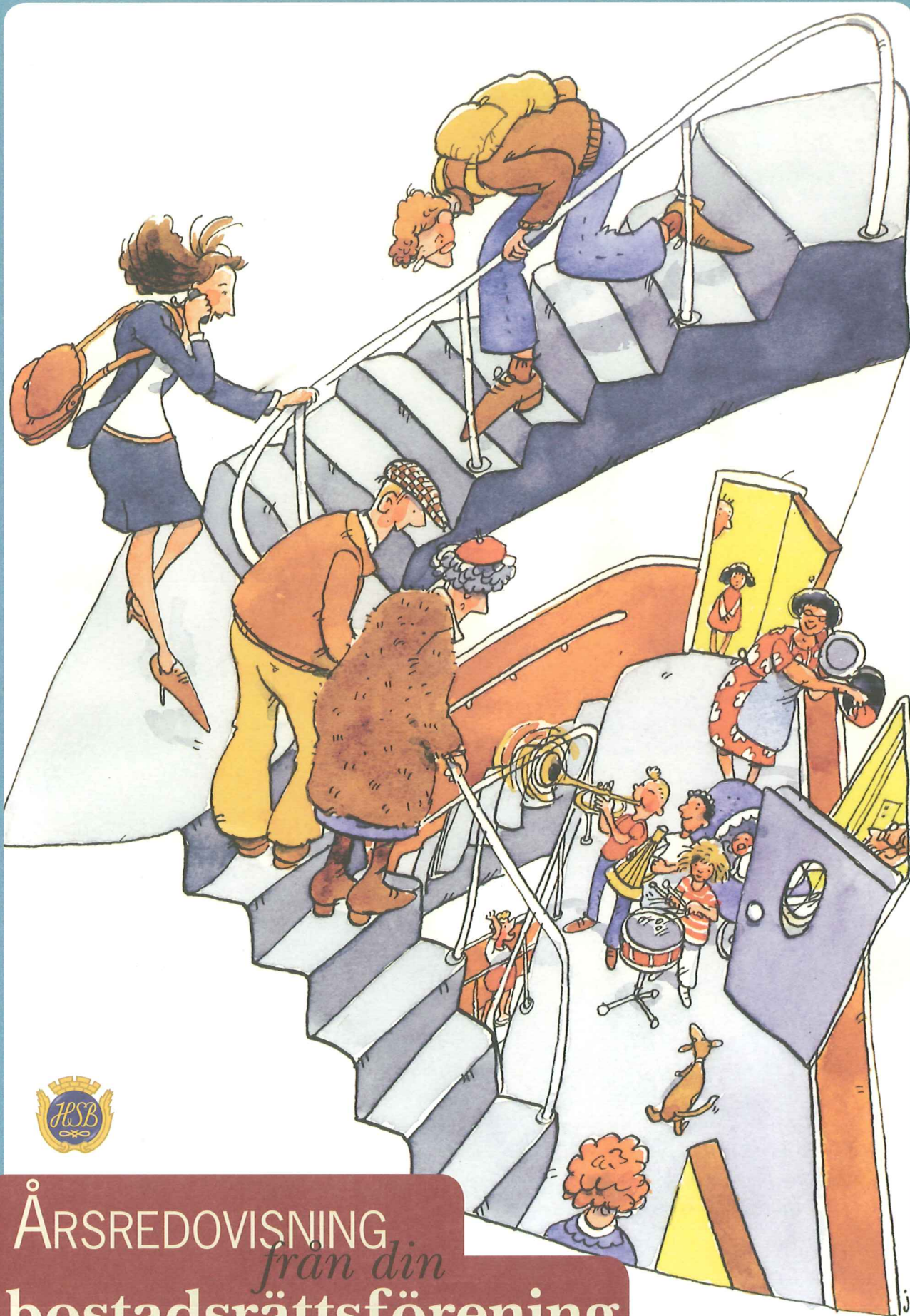




ÅRSREDOVISNING  
*från din*  
bostadsrättsförening

# Att bo i en bostadsrättsförening – vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (= månadsavgiften, "hyran" X 12) täcker föreningens lån, driftskostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
  - Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättshavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
  - Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen – genom HSB-ledamoten – har hela HSB Stockholms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.
- Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.**

*På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.  
Omslagsteckning: Johan Hesselstrand*

## **KALLELSE**

Medlemmarna i Bostadsrättsföreningen Stålpennan kallas härmed till ordinarie föreningsstämma Tisdagen den 16 maj 2006 kl. 19.00 i Midsommargården, 1 tr. Telefonplan.

### **Förslag till dagordning**

1. Mötets öppnande
2. Val av mötesordförande
3. Val av mötessekreterare
4. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
5. Fastställande av dagordning
6. Val av justeringsmän och rösträknare
7. Fråga om kallelse till stämma skett i behörig tid
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Fastställande av balans- och resultaträkning
11. Godkännande av förslag till resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden till föreningens förtroendevalda
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisor och suppleant
16. Val av valberedning
17. Nya stadgar
18. Övriga frågor
19. Mötets avslutning

Motioner och frågor till stämman skall enligt stadgarna inlämnas senast innan mars månads utgång. Frågor som inte rör stadgeändringar eller frågor av för föreningen existensiell natur kan dock lämnas senare, dock ej senare än två veckor före årsstämmodagen.

# ÅRSREDOVISNING

## **HSB:s BOSTADSRÄTTSFÖRENING STÅLPENNAN I MIDSOMMARKRANSEN, STOCKHOLM**

Organisationsnummer: 702002-2237

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Stålpennan i Midsommarkransen, Stockholm, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2005-01-01--2005-12-31.

### **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

Föreningen bildades 1943-09-15. Föreningen äger och förvaltar fastigheterna 1-5 i kvarteret Stålpennan, vilka totalt omfattar 60 lägenheter. 52 av dessa ägs av lägenhetsinnehavarna som därmed innehar var sin andel i bostadsrättsföreningen, medan 8 lägenheter ägs av HSB som upplåter dem med hyresrätt.

Föreningen innehar 14 parkeringsplatser som hyrs ut till medlemmarna. Det finns även ett tiotal lokaler av olika storlek i föreningen, vilka hyrs ut till såväl medlemmar som andra hyresgäster.

### **MEDLEMMAR**

Föreningen har 52 medlemmar som bor i föreningen. Dessutom är HSB medlem i egenskap av sitt ägande av resterande 8 lägenheter. Under det gångna året har 2 lägenhetsöverlåtelser skett.

### **STYRELSE**

Styrelsen har sedan föregående föreningsstämma haft följande sammansättning :

#### **Ordinarie ledamöter**

|                  |                                                  |
|------------------|--------------------------------------------------|
| Leif Ojalehto    | ordförande                                       |
| Björn Lanesjö    | vice ordförande                                  |
| Johan Nilsson    | sekreterare                                      |
| Urban Gustafsson | kassör                                           |
| Jan Johansson    | ledamot                                          |
| Pertti Moisio    | ledamot                                          |
| Erik Lindqvist   | ledamot (studier i USA större delen av perioden) |
| Urban Juhlin     | ledamot, utsedd av HSB Stockholm                 |

## **Suppleanter**

Elisabeth Längheim

Clare Bradshaw

Oscar Mangione

Christer Sigevall

Utsedd av HSB, Stockholm

I tur att avgå vid föreningsstämman är de ordinarie ledamöterna Björn Lanesjö, Johan Nilsson och Erik Lindqvist samt suppleanterna Elisabeth Längheim och Clare Bradshaw.

## **FIRMATECKNARE**

Föreningens firma har tecknats av Leif Ojalehto, Jan Johansson, Björn Lanesjö, Urban Gustafsson och Erik Lindqvist.

## **REVISORER**

Revisorer har varit Christer Bardun med Jan Bergman som suppleant, samt HSB:s revisionsbyrå BoRevision AB.

## **OMBUD TILL DISTRIKTSSTÄMMA**

Föreningens skickade under året ej något ombud till distriktsstämma för HSB Stockholm distrikt 5.

## **SAMMANTRÄDEN**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2005-05-25. Föreningen har under det gångna räkenskapsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

## **ANSTÄLLDA**

Stefan Lindström har under året varit anställd som vicevärd.

## **ARVODEN OCH LÖNER**

Arvoden, löner och ersättningar till styrelsen och vicevärd framgår av resultaträkningen.

## KÖPTA TJÄNSTER

### *Driftkostnader*

|             |                                                |
|-------------|------------------------------------------------|
| Fjärrvärme  | Fortum Värme AB                                |
| El          | Vattenfall AB (el) Fortum Elnät AB (nätavgift) |
| Vatten      | Stockholm Vatten AB                            |
| Renhållning | Stockholm Stad/Hellstens Grovsopor AB          |
| Städning    | Alfa SKM Städservice AB                        |
| Kabel-TV    | ComHem AB                                      |
| Bredband    | Bredbandsbolaget AB                            |

### *Fastighetsförvaltning*

|                       |                               |
|-----------------------|-------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning | HSB Stockholm                 |
| Teknisk förvaltning   | Stadhuset i Stockholm AB      |
| Fastighetsförsäkring  | Länsförsäkringar Stockholm AB |

## FASTIGHETERNA

Föreningen har av den totala låneskulden på ca 11,0 miljoner kronor rörlig ränta för ca 3,9 miljoner kronor. Styrelsen har under 2005 noga följt ränteutvecklingen som fortsatte nedåt under första halvåret och bottnade under sommaren då Riksbanken i juni överraskande sänkte reporäntan ytterligare. Därefter har räntan stabiliserats på en låg nivå och en kommande räntehöjning har börjat diskuteras alltmer. Riksbanken höjde reporäntan i februari 2006, vilket kan vara starten på en långsiktig höjning av räntenivåerna i Sverige. I mars 2006 ska 2,1 Mkr i bottenlån hos SBAB omsättas. Styrelsen har i februari 2006 beslutat att binda räntan för dessa lån på fem år till en räntesats som är ca 2 % lägre än den tidigare räntesatsen. I den mån likviditeten tillåter kan även extra amorteringar på lånen bli aktuella.

Under 2004 anlätades HSB för att arbeta fram en ny underhållsplan för fastigheterna i föreningen. Denna plan blev klar i början av 2005 och ger förslag på underhållsåtgärder som behöver genomföras under de kommande åren. Planen anger bl a ett nära förestående renoveringsbehov för fasaderna på de tre fastigheterna längs Bäckvägen samt en översyn av samtliga fem tak. Styrelsen har diskuterat de åtgärder som behöver utföras och anlitat ett företag för projekt-samordning av de fasad- och takarbeten som behöver göras. Arbetet kommer att utföras under maj och juni 2006.

Föreningen har haft två städdagar under året, då medlemmarna tillsammans har krattat löv, beskurit träd och buskar samt städat upp kring fastigheterna. Styrelsen konstaterar att uppslutningen har varit relativt god under 2005 och hoppas att det fortsätter så då detta är något som angår alla som bor i föreningen och som gör att vi kan spara kostnader för externa tjänster.

## ÅRSAVGIFTER

Årsavgiften för lägenheterna har under 2005 varit oförändrade.

## EKONOMI

### Resultat och ställning treårsöversikt (tkr)

|                            | 2005   | 2004   | 2003   |
|----------------------------|--------|--------|--------|
| Årsavgifter lägenheter     | 2 218  | 2 218  | 2 218  |
| Rörelseresultat            | 848    | 902    | 938    |
| Resultat efter finansnetto | 328    | 339    | 301    |
| Balansomslutning           | 13 890 | 14 019 | 14 127 |
| Bokfört värde fastigheter  | 13 267 | 13 514 | 13 602 |
| Räntebärande låneskulder   | 11 031 | 11 471 | 11 904 |
| Räntebärande tillgångar    | 476    | 332    | 353    |
| Eget kapital               | 2 366  | 2 039  | 1 699  |
| varav fond yttre underhåll | 1 365  | 865    | 822    |

| Nyckeltal              | 2005 | 2004 | 2003 |
|------------------------|------|------|------|
| Soliditet %            | 17,0 | 14,5 | 12,0 |
| Likviditet %           | 63,6 | 50,2 | 53,7 |
| Belåningsgrad %        | 83,1 | 84,9 | 87,5 |
| Skuldsättningsgrad ggr | 4,5  | 5,5  | 6,7  |
| Räntetäckningsgrad ggr | 1,6  | 1,6  | 1,5  |

#### Definitioner

##### *Soliditet –*

Eget kapital inklusive fond för yttre underhåll vid årets slut i förhållande till balansomslutningen.

##### *Likviditet –*

Omsättningstillgångarna vid årets slut i förhållande till kortfristiga skulder.

##### *Belåningsgrad –*

Räntebärande skulder vid årets slut i förhållande till fastigheternas bokförda värde.

##### *Skuldsättningsgrad –*

Räntebärande skulder minus räntebär. tillgångar i förhållande till eget kapital vid årets slut.

##### *Räntetäckningsgrad –*

Resultat innan räntekostnader i förhållande till räntekostnader.

### Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

|                                                 |                   |
|-------------------------------------------------|-------------------|
| Ingående dispositionsfond (balanserat resultat) | 652 634,29        |
| Årets vinst                                     | <u>327 664,15</u> |
|                                                 | 980 298,44        |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                                                 |                   |
|-------------------------------------------------|-------------------|
| Uttag ur fond för yttre underhåll               | - 41 557,00       |
| Överföring till fond för yttre underhåll        | 43 000,00         |
| Extra avsättning till fond för yttre underhåll  | 200 000,00        |
| Utgående dispositionsfond (balanserat resultat) | <u>778 855,44</u> |
|                                                 | 980 298,44        |



| Resultaträkning                            |       | 05-01 - 05-12 | 04-01 - 04-12 |
|--------------------------------------------|-------|---------------|---------------|
| Nettoomsättning                            | Not 1 | 2 409 631     | 2 408 351     |
| <i>Fastighetskostnader</i>                 |       |               |               |
| Drift                                      | Not 2 | -1 014 197    | -1 000 782    |
| Planerat underhåll                         |       | -41 557       | 0             |
| Fastighets-skatt                           |       | -120 177      | -118 557      |
| Tomträttsavgäld                            |       | -133 415      | -132 840      |
| Avskrivningar                              |       | -252 005      | -254 117      |
| Summa fastighetskostnader                  |       | -1 561 351    | -1 506 296    |
| Bruttoresultat                             |       | 848 280       | 902 055       |
| Rörelseresultat                            |       | 848 280       | 902 055       |
| <i>Finansiella poster</i>                  |       |               |               |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter  | Not 3 | 1 727         | 1 629         |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 4 | -522 343      | -564 217      |
| Summa finansiella poster                   |       | -520 616      | -562 588      |
| Resultat efter finansiella kostnader       |       | 327 664       | 339 467       |
| Årets resultat                             |       | 327 664       | 339 467       |

**Balansräkning**

2005-12-31

2004-12-31

**Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

|                                        |       |                   |                   |
|----------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| Byggnader och Mark                     | Not 5 | 13 267 090        | 13 513 522        |
| Inventarier                            | Not 6 | 9 167             | 8 750             |
| Summa materiella anläggningstillgångar |       | <u>13 276 257</u> | <u>13 522 272</u> |

*Finansiella anläggningstillgångar*

|                                         |       |            |            |
|-----------------------------------------|-------|------------|------------|
| Andra långfristiga värdepappersinnehav  | Not 7 | 500        | 500        |
| Summa finansiella anläggningstillgångar |       | <u>500</u> | <u>500</u> |

**Summa anläggningstillgångar**

13 276 757 13 522 772

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

|                                              |       |                |                |
|----------------------------------------------|-------|----------------|----------------|
| Övriga fordringar                            | Not 8 | 58 161         | 58 735         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 9 | 69 873         | 96 070         |
| Avräkningskonto HSB Stockholm                |       | <u>475 630</u> | <u>331 883</u> |
| Summa kortfristiga fordringar                |       | 603 664        | 486 688        |

*Kassa och bank*

|                      |  |               |               |
|----------------------|--|---------------|---------------|
| Handkassa            |  | <u>10 000</u> | <u>10 000</u> |
| Summa kassa och bank |  | 10 000        | 10 000        |

**Summa omsättningstillgångar**

613 664 496 688

**Summa tillgångar**

13 890 420 14 019 459

**Balansräkning**

2005-12-31

2004-12-31

**Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 10

*Bundet eget kapital*

|                           |           |         |
|---------------------------|-----------|---------|
| Insatser                  | 20 389    | 20 389  |
| Fond för yttre underhåll  | 1 365 489 | 865 489 |
| Summa Bundet eget kapital | 1 385 878 | 885 878 |

*Fritt eget kapital*

|                          |         |           |
|--------------------------|---------|-----------|
| Balanserat resultat      | 652 634 | 813 167   |
| Årets resultat           | 327 664 | 339 467   |
| Summa fritt eget kapital | 980 298 | 1 152 634 |

**Summa eget kapital****2 366 177      2 038 512****Skulder**

|                                              |        |                   |                   |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| Fond för inre underhåll                      |        | 51 419            | 51 419            |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 11 | 11 030 896        | 11 471 424        |
| Leverantörsskulder                           |        | 109 829           | 161 663           |
| Övriga skulder                               | Not 12 | 382               | 399               |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 13 | 331 718           | 296 042           |
| <b>Summa skulder</b>                         |        | <b>11 524 244</b> | <b>11 980 947</b> |

**Summa eget kapital och skulder****13 890 420      14 019 459****Poster inom linjen**

|                                                |            |            |
|------------------------------------------------|------------|------------|
| Ställda panter för skulder till kreditinstitut |            |            |
| Fastighetsinteckningar                         | 14 062 800 | 14 062 800 |

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga



## 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 en 1% och grundar sig på byggnadernas anskaffningsvärde och beräknad nyttjandeperiod. För ny-, till- och ombyggnader sker avskrivning mellan 10 till 20 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 7 412 561 kronor, en minskning med 67 897 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. *ff*



Noter

2005-12-31

2004-12-31

**Medelantal anställda**

Under året har vicevärden varit anställd på timmar.

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

**Styrelsen**

|                        |        |        |
|------------------------|--------|--------|
| Arvode förtroendevalda | 33 250 | 23 300 |
| Sociala kostnader      | 10 793 | 7 456  |
| Utbildning             | 1 500  | 0      |
| Summa                  | 45 543 | 30 756 |

**Revisorer**

|               |       |       |
|---------------|-------|-------|
| Föreningsvald | 2 500 | 2 500 |
|---------------|-------|-------|

**Övriga förtroendevalda/anställda**

|                                     |        |        |
|-------------------------------------|--------|--------|
| Löner och ersättningar              | 30 000 | 30 000 |
| Sociala kostnader                   | 7 256  | 7 899  |
| Pensionskostnader och förpliktelser | 250    | 750    |
| Summa                               | 37 506 | 38 649 |

Summa arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

85 549      71 905



## HSB:s Brf Stålpennan

| Noter                                                       | 2005-12-31  | 2004-12-31  |
|-------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| <b>Not 1 Nettoomsättning</b>                                |             |             |
| Årsavgifter                                                 | 2 218 200   | 2 218 200   |
| Hyror                                                       | 75 919      | 74 639      |
| Övriga intäkter                                             | 126 852     | 126 822     |
| Brutto                                                      | 2 420 971   | 2 419 661   |
| <br>Avgifts- och hyresbortfall                              | <br>-11 340 | <br>-11 310 |
| Nettoomsättning                                             | 2 409 631   | 2 408 351   |
| <br><b>Not 2 Drift</b>                                      |             |             |
| Personalkostnader                                           | 85 549      | 71 905      |
| Fastighetsskötsel och städ                                  | 65 107      | 51 353      |
| Reparationer och löpande underhåll                          | 39 611      | 72 299      |
| Taxebundna utgifter och uppvärmning                         |             |             |
| El                                                          | 55 015      | 46 389      |
| Uppvärmning                                                 | 392 474     | 380 184     |
| Vatten                                                      | 64 170      | 66 350      |
| Sophämtning                                                 | 41 007      | 36 356      |
| Fastighetsförsäkring                                        | 31 956      | 31 975      |
| Kabel-TV                                                    | 48 772      | 43 933      |
| Övriga avgifter                                             | 4 349       | 4 392       |
| Förvaltningsarvoden                                         | 117 531     | 146 694     |
| Övrig drift                                                 | 68 656      | 48 953      |
| Summa drift                                                 | 1 014 197   | 1 000 782   |
| <br><b>Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>  |             |             |
| Allkonto                                                    | 598         | 673         |
| Övriga ränteintäkter                                        | 1 129       | 956         |
| Summa ränteintäkter och liknande resultatposter             | 1 727       | 1 629       |
| <br><b>Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter</b> |             |             |
| Räntekostnader till kreditinstitut                          | 522 343     | 564 217     |
| Summa räntekostnader och liknande resultatposter            | 522 343     | 564 217     |



Noter

2005-12-31

2004-12-31

Not 5 Byggnader och Mark

Byggnader

|                   | Anskaffnings-<br>värde | Årets<br>avskrivning | Avskrivnings<br>procent | Ackumulerade<br>avskrivningar | Bokfört värde |
|-------------------|------------------------|----------------------|-------------------------|-------------------------------|---------------|
| Byggnad           | 14 520 000             | 145 200              | 1,00%                   | -2 573 566                    | 11 946 434    |
| Tvättstugeutrustn | 27 490                 |                      |                         | -27 490                       | 0             |
| Sopanläggning     | 66 205                 |                      |                         | -66 205                       | 0             |
| Antennanläggning  | 75 000                 |                      |                         | -75 000                       | 0             |
| Ombyggnad         | 1 702 661              | 85 132               | 5,00%                   | -510 796                      | 1 191 865     |
| Bastu             | 160 990                | 16 099               | 10,00%                  | -32 198                       | 128 792       |
|                   | 16 552 346             | 246 431              |                         | -3 285 255                    | 13 267 090    |

Taxeringsvärde

|           | 2005-12-31 | 2004-12-31 |
|-----------|------------|------------|
| Byggnader | 14 080 000 | 14 080 000 |
| Mark      | 10 000 000 | 10 000 000 |
|           | 24 080 000 | 24 080 000 |

Not 6 Inventarier

|               | Anskaffnings-<br>värde | Årets<br>avskrivning | Avskrivnings<br>procent | Ackumulerade<br>avskrivningar | Bokfört värde |
|---------------|------------------------|----------------------|-------------------------|-------------------------------|---------------|
| Kopiator      | 6 782                  |                      |                         | -6 782                        | 0             |
| Säkerhetsskåp | 21 875                 | 4 375                | 20,0%                   | -17 500                       | 4 375         |
| Gräsklippare  | 5 990                  | 1 198                | 20,0%                   | -1 198                        | 4 792         |
|               | 34 647                 | 5 573                |                         | -25 480                       | 9 167         |

Not 7 Finansiella anläggningstillgångar

|                                                |            |            |
|------------------------------------------------|------------|------------|
| Andel i HSB Stockholm                          | 500        | 500        |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> | <b>500</b> | <b>500</b> |

Not 8 Övriga fordringar

|                                |               |               |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Skattekonto                    | 40 069        | 39 022        |
| Skattefordringar               | 18 092        | 19 713        |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>58 161</b> | <b>58 735</b> |



Noter

2005-12-31

2004-12-31

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                    |        |
|----------------------------------------------------|--------|
| Stockholms Gatu- och Fastighetskontor              | 100    |
| HSB Stockholm, ekonomisk förvaltning               | 17 636 |
| Stockholms Markkontor, tomträttsavgäld             | 33 210 |
| com hem ab                                         | 13 250 |
| RESTA AB                                           | 2 363  |
| HSB Stockholm                                      | 3 314  |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 69 873 |

**Not 10 Eget kapital**

|                                      | Insatser | Underhålls-fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|--------------------------------------|----------|-----------------|---------------------|----------------|
| <b>Ingående balans</b>               |          |                 |                     |                |
| 2005-01-01                           | 20 389   | 865 489         | 813 167             | 339 467        |
| <b>Disposition enl. stämmobeslut</b> |          | 500 000         | -160 533            | -339 467       |
| <b>Årets resultat</b>                |          |                 |                     | 327 664        |
| <b>Utgående balans</b>               |          |                 |                     |                |
| 2005-12-31                           | 20 389   | 1 365 489       | 652 634             | 327 664        |

**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

| Låneinstitut                      | Räntesats | Ränteändring | Belopp     |
|-----------------------------------|-----------|--------------|------------|
| SBAB                              | 5,71%     | 2006-03-15   | 395 944    |
| S-E-Banken                        | 2,00%     | Rörligt      | 2 860 000  |
| Stadshypotek                      | 5,98%     | 2007-01-30   | 1 688 223  |
| Stadshypotek                      | 5,98%     | 2007-01-30   | 1 705 000  |
| Stadshypotek                      | 5,98%     | 2007-01-30   | 1 705 000  |
| Stadshypotek                      | 2,00%     | Rörligt      | 950 000    |
| SBAB                              | 5,71%     | 2006-03-15   | 405 574    |
| Stadshypotek                      | 2,00%     | Rörligt      | 100 000    |
| SBAB                              | 5,71%     | 2006-03-15   | 408 066    |
| SBAB                              | 5,71%     | 2006-03-15   | 421 596    |
| SBAB                              | 5,71%     | 2006-03-15   | 391 493    |
| Summa skulder till kreditinstitut |           |              | 11 030 896 |

Med nuvarande amorteringstakt blir amorteringen ca 471 000 kronor per år de kommande fem åren.



Noter

2005-12-31

2004-12-31

Not 12 Övriga skulder

Personalens källskatt

382

399

382

399

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förskottsbetalda avgifter och hyror

192 854

Alfa SKM Städservice AB

3 485

Vattenfall AB

6 149

Fortum Markets AB

3 639

AB Fortum Värme

48 540

Stockholm Vatten

532

BoRevision AB

6 250

Renhållningsförvaltningen

6 038

Ekens Rör & Konsult AB

575

Föreningssparbanken

1 000

Hellstens Grovsopor AB

2 625

HSB Stockholm, ek. förvaltning

273

Upplupen arbetsgivaravgift

686

Städhuset

5 625

Städhuset

625

Upplupen ränta fastighetslån

52 822

Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

331 718

Stockholm 5 april 2006

Jan Johansson

Björn Lanesjö

Johan Nilsson

Urban Gustafsson

~~Erik Lindqvist~~  
Claire Bradshaw

Claire Bradshaw

Leif Ojalaho

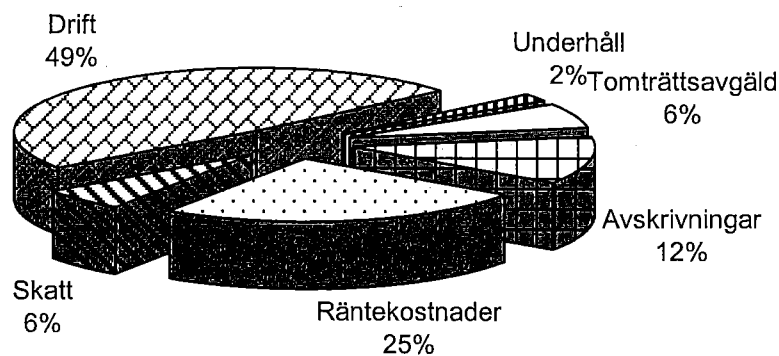
Vår revisionsberättelse har 2006-04-05 avgivits beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor  
Christer Bardun

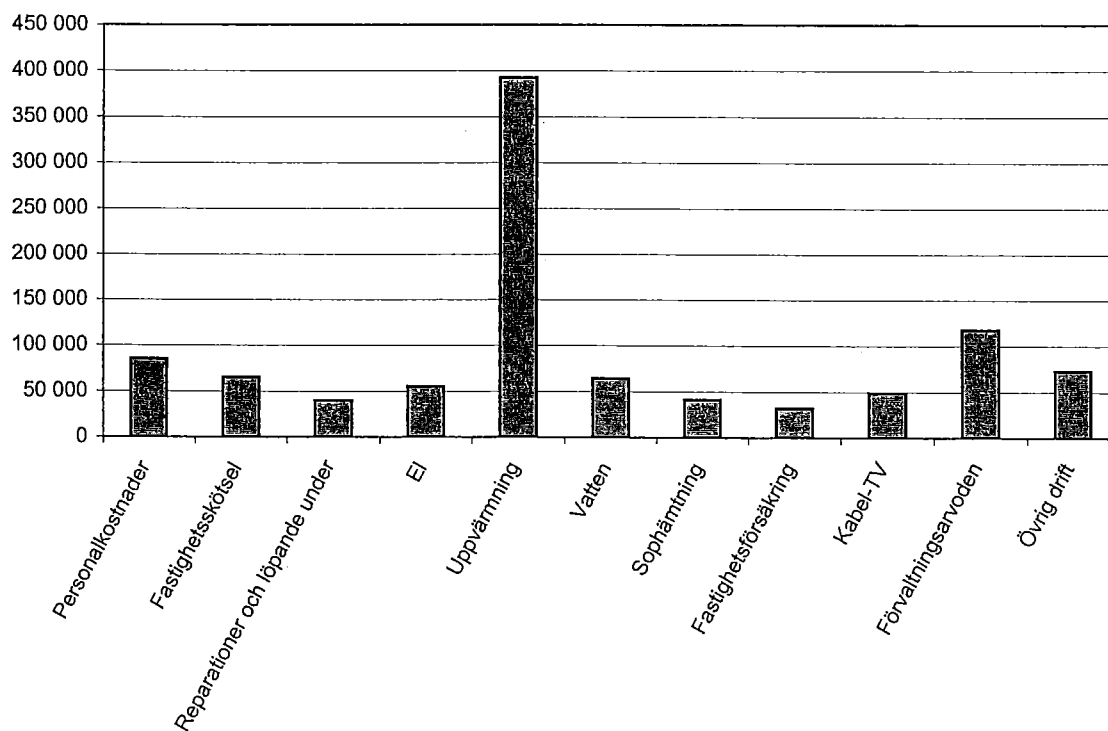
Av BoRevision AB förordnad revisor  
Lars-Göran Petersson



Totala kostnader



Fördelning driftskostnader



## Revisionsberättelse

---

### Till årsstämman i HSB:s Brf Stålpennan i Stockholm

Organisationsnummer 702000-9333

---

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB:s Brf Stålpennan i Stockholm för räkenskapsåret 2005-01-01 – 2005-12-31.

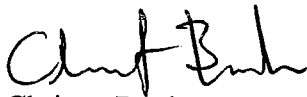
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

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 5/4 2006



Christer Bardun

Av föreningen vald revisor



BoRevision AB

Lars-Göran Petersson



# Fullmakt

Varje medlem har en röst. Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast medlemmens make, sambo, annan närstående (= förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem. Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort ..... Datum .....

Fullmakt för .....

att företräda bostadsrättshavaren .....

Lägenhetsnummer ..... i brf .....

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

# Ordlista

**Årsredovisning:** Består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning och en balansräkning med tillhörande förklarande texter, samt i vissa fall en kassaflödesanalys.

**Förvaltningsberättelse:** Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten och som inte finns med i resultat- och balansräkningen (men ändå är viktig för att kunna bedöma bostadsrättsföreningens ekonomi).

Förvaltningsberättelsen talar också om vilka som haft uppdrag i bostadsrättsföreningen (brf), fakta om antalet medlemmar med mera och beskriver viktiga händelser som inträffat under räkenskapsåret. Här ska också styrelsens planering för framtiden redovisas.

Styrelsens förslag till disposition av brfs ekonomiska resultat finns också angivet här. Årsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

**Kassaflödesanalys:** Beskriver hur mycket kapital brf har förbrukat och hur detta är finansierat.

**Resultaträkning:** Visar vilka intäkter respektive kostnader brf har haft under året. Intäkter minus kostnader blir årets resultat.

För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma.

**Balansräkning:** Visar brfs tillgångar (tillgångssidan) och hur de finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas brfs anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier, samt brfs omsättningstillgångar i form av fordringar och likvida medel.

På skuldsidan redovisas brfs eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser/grundavgifter, balanserat resultat och fonden för yttre underhåll. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut, leverantörs-skulder samt övriga skulder.

**Anläggningstillgångar:** Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom brf.

Den viktigaste anläggningstillgången är brfs fastighet med mark och byggnader.

**Avskrivningar:** Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar varje år på grund av förslitning. Detta redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen, men medför ingen transaktion i pengar. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

**Omsättningstillgångar:** Kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas Avräkningskonto HSB Stockholm samt likvida medel.

**Skulder:** Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

**Kortfristiga skulder:** Skulder som brf måste betala inom ett år, till exempel leverantörsskulder, såsom vatten, el, räntor, bränsle.

**Likviditet:** Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten får man fram genom att jämföra brfs omsättningstillgångar med de kortfristiga skulderna. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

**Fond för yttre underhåll:** Bostadsrättsföreningens stadgar reglerar att det ska finnas en yttre underhållsfond för brfs fastigheter. Avsättningen till fonden ska anpassas så att den täcker brfs framtida periodiska underhåll.

Utifrån underhållsplanen lämnar styrelsen förslag till avsättning och uttag för yttre underhållsfonden, som sedan brfs årsstämma fattar beslut om.

**Fond för inre underhåll:** Brfs stadgar reglerar om det ska finnas en inre fond, medan styrelsen bestämmer storleken på avsättningen till fonden. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avispecifikation som följer med inbetalningskortet varje kvartal.

**Ansvarsförbindelser:** Åtaganden för brf som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenliga åtaganden.

**Ställda panter:** De pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för bostadsrättsföreningens lån.