

ÅRSREDOVISNING

HSB:s BOSTADSRÄTTSFÖRENING STÅLPENNAN I STOCKHOLM

Organisationsnummer: 702002-2237

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Stålpennan i Stockholm (Midsommarkransen), får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2006-01-01--2006-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen bildades 1943-09-15. Föreningen äger och förvaltar fastigheterna 1-5 i kvarteret Stålpennan, vilka totalt omfattar 60 lägenheter. 53 av dessa ägs av lägenhetsinnehavarna som därmed innehar var sin andel i bostadsrättsföreningen, medan 7 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 53 medlemmar som bor i föreningen. Dessutom är HSB medlem i egenskap av sitt ägande av resterande 7 lägenheter. Under det gångna året har 5 lägenhetsöverlåtelser skett.

STYRELSE

Styrelsen har sedan föregående föreningsstämma haft följande sammansättning :

Ordinarie ledamöter

Leif Ojalehto	ordförande
Björn Lanesjö	vice ordförande
Urban Gustafsson	sekreterare
Erik Lindqvist	kassör
Jan Johansson	ledamot
Pertti Moisio	ledamot
Heimo Auer	ledamot, utsedd av HSB Stockholm

Suppleanter

Clare Bradshaw
Oscar Mangione
Ulrika Wingård
Christer Sigevall

Utsedd av HSB, Stockholm

I tur att avgå vid föreningsstämman är de ordinarie ledamöterna Leif Ojalehto, Urban Gustafsson, Jan Johansson och Pertti Moisio samt suppleanten Oscar Mangione.

FIRMATECKNARE

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

REVISORER

Revisorer har varit Jan Bergman med Maria Gelin 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 2006-05-16. Föreningen har under det gångna räkenskapsåret haft 8 protokollförda sammanträden. Under 2006 har föreningen fått nya stadgar, vilka har godkänts av medlemmarna på såväl den ordinarie föreningsstämman som en extra föreningsstämma 2006-09-07.

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

Arbetet med att renovera fasaderna på föreningens tre hus längs Bäckvägen startade i augusti och avslutades i december 2006 efter godkänd besiktning. Arbetet utfördes av AB Tresson Fasad som anlätades efter en offertupphandling. För upphandling och ledning av renoveringsprojektet anlätades Projekt-samordning AB. Styrelsens bedömning är att föreningens hus nu har fått en ljus och fin fasad med en god kvalitet som ska kunna bestå i ca 20 år.

Då fasadrenoveringen ingår i föreningens underhållsplan, redovisas en del av den som en planerad underhållskostnad, vilket medför ett stort underskott för 2006. Underhållskostnaden ska dock via den beslutade resultatdispositionen avräknas mot föreningens yttre underhållsfond, varför föreningens fria egna kapital därefter är opåverkat av renoveringen underhållskostnad. En del av renoveringskostnaden aktiveras som en tillgång och skrivs av på 20 år. Upplåningen har efter prisför-frågan hos olika banker erhållits från Handelsbanken med 2,8 mkr. Styrelsen har beslutat att tills vidare låta lånet löpa med rörlig ränta.

I november 2006 togs beslut om att förtidsbinda de lån från Stadshypotek/ Handelsbanken på ca 5,0 mkr som förfaller 2007-01-30. Styrelsen beslutade att binda halva beloppet på tre år och halva beloppet på 5 år.

Efter en noggrann analys av föreningens ekonomiska läge beslutade styrelsen att sänka månadsavgifterna med 7,0 % fr o m 1 januari 2007.

Föreningen har haft en städdag under våren, då medlemmarna tillsammans har krattat löv, beskurit träd och buskar samt städat upp kring fastigheterna. Höstens städdag ställdes in p g a den pågående fasadrenoveringen. Under våren 2007 ska fasadfirman utföra en del markåterställningsarbeten. Därefter kommer det att krävas en del extra arbete med att plantera buskar och blommor. Styrelsens trädgårdsutskott efterfrågar därför trädgårdsintresserade medlemmar.

ÅRSAVGIFTER

Årsavgiften för lägenheterna har under 2006 varit oförändrade. Enligt styrelsens beslut 2006-11-23 sänks årsavgiften fr o m 1 januari 2007 med 7,0 %.

EKONOMI

Resultat och ställning treårsöversikt (tkr)

	2006	2005	2004
Årsavgifter lägenheter	2 218	2 218	2 218
Rörelseresultat	- 210	848	902
Resultat efter finansnetto	- 707	328	339
Balansomslutning	15 412	13 890	14 019
Bokfört värde fastigheter	14 712	13 267	13 514
Räntebärande låneskulder	13 197	11 031	11 471
Räntebärande tillgångar	540	476	332
Eget kapital	1 659	2 366	2 039
varav fond yttre underhåll	1 567	1 365	865

Nyckeltal	2006	2005	2004
Soliditet %	10,8	17,0	14,5
Likviditet %	72,8	63,6	50,2
Belåningsgrad %	89,7	83,1	84,9
Skuldsättningsgrad ggr	7,6	4,5	5,5
Räntetäckningsgrad ggr	neg	1,6	1,6

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)	778 855,00
Årets förlust	- 706 919,00
	71 936,00

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond för yttre underhåll	- 1 045 427,00
Överföring till fond för yttre underhåll	135 000,00
Utgående dispositionsfond (balanserat resultat)	982 363,00
	71 936,00

**Resultaträkning**

06-01 - 06-12

05-01 - 05-12

Nettoomsättning	Not 1	2 409 921	2 409 631
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	Not 2	-979 044	-1 014 197
Planerat underhåll		-1 045 427	-41 557
Fastighetsskatt		-121 800	-120 177
Tomträttsavgäld		-132 840	-133 415
Avskrivningar		-341 021	-252 005
Summa fastighetskostnader		-2 620 132	-1 561 351
Bruttoresultat		-210 211	848 280
Rörelseresultat		-210 211	848 280
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 3	2 207	1 727
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 4	-498 915	-522 343
Summa finansiella poster		-496 708	-520 616
Resultat efter finansiella kostnader		-706 919	327 664
Årets resultat		-706 919	327 664



Balansräkning

2006-12-31

2005-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och Mark	Not 5	14 711 980	13 267 090
Inventarier	Not 6	3 594	9 167
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>14 715 574</u>	<u>13 276 257</u>

Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa anläggningstillgångar

14 716 074 13 276 757

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		23	0
Övriga fordringar	Not 8	57 262	58 161
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	96 512	69 873
Avräkningskonto HSB Stockholm		539 705	475 630
Summa kortfristiga fordringar		<u>693 502</u>	<u>603 664</u>

Kassa och bank

Handkassa		2 993	10 000
Summa kassa och bank		<u>2 993</u>	<u>10 000</u>

Summa omsättningstillgångar

696 495 613 664

Summa tillgångar

15 412 569 13 890 420



Balansräkning

2006-12-31

2005-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 10

Bundet eget kapital

Insatser	20 389	20 389
Fond för yttre underhåll	1 566 932	1 365 489
Summa Bundet eget kapital	1 587 321	1 385 878

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	778 855	652 634
Årets resultat	-706 919	327 664
Summa fritt eget kapital	71 936	980 298

Summa eget kapital

1 659 257 2 366 177

Skulder

Fond för inre underhåll	50 452	51 419
Checkräkningskredit (2.800.000:--)	2 615 642	0
Skulder till kreditinstitut	Not 11 10 581 258	11 030 896
Leverantörsskulder	72 177	109 829
Övriga skulder	Not 12 363	382
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13 433 420	331 718
Summa skulder	13 753 312	11 524 244

Summa eget kapital och skulder

15 412 569 13 890 420

Poster inom linjen

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

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga



Kassaflödesanalys

2006-12-31

2005-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-706 919	327 664
-----------------------------------	----------	---------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	341 021	252 005
Nedskrivningar	0	0
Avsättning till yttre fond	0	0
Lyft från yttre fond	0	0
Bokslutsdispositioner	0	0
Inkomstskatt	0	0

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

-365 898	579 669
----------	---------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet

Ökning (-) / Minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) / Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-25 763	26 771

Ökning (+) / Minskning (-) av kortfristiga skulder

63 064	-16 175
--------	---------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-328 597	590 265
----------	---------

Investeringsverksamheten

Investeringar i fastigheter	-1 780 338	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-5 990
Investeringar (-) / försäljningar (+) av finansiella anläggningstillgångar	0	0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-1 780 338	-5 990
------------	--------

Finansieringsverksamheten

Ökning(+) / Minskning (-) av långfristiga skulder	2 166 004	-440 528
Inbetalda insatser	0	0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

2 166 004	-440 528
-----------	----------

Årets kassaflöde

57 069	143 747
--------	---------

Likvida medel vid årets början

485 630	341 883
---------	---------

Likvida medel vid årets slut

542 698	485 630
---------	---------



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% och grundar sig på byggnadens anskaffningsvärde och beräknad nyttjandeperiod. För ny-, till- och ombyggnader sker avskrivning mellan 10 och 20 år.

Inventarier

Avskrivning sker plan enligt 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.

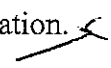
Inkomstskatt

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 7 320 432 kronor, en minskning med 92 129 kronor jämfört med föregående år.

Föreningen har valt att i redovisningen av underskottsavdrag frångå BFN AR 2001:1, något som dock inte inverkar negativt på lagens krav på en rättvisande bild.

Förmögenhetsvärde

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

**Medelantal anställda**

Föreningen har en deltidsanställd vicevärd.

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

Arvode förtroendevalda	20 250	33 250
Sociala kostnader	6 656	10 793
Utbildning	0	1 500
Summa	26 906	45 543

Revisorer

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

Övriga förtroendevalda/anställda

Löner och ersättningar	30 000	30 000
Sociala kostnader	7 256	7 256
Pensionskostnader och förpliktelser	250	250
Summa	37 506	37 506

Summa arvoden, löner, andra ersättningar och
sociala kostnader

66 912 85 549 ↗



HSB:s Brf Stålpennan

Noter	2006-12-31	2005-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 218 200	2 218 200
Hyrer	76 294	75 919
Övriga intäkter	126 892	126 852
Brutto	2 421 386	2 420 971
 Avgifts- och hyresbortfall	-11 465	-11 340
Nettoomsättning	2 409 921	2 409 631
 Not 2 Drift		
Personalkostnader	66 912	85 549
Fastighetsskötsel och städ	65 012	65 107
Reparationer	88 105	39 611
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	44 939	55 015
Uppvärmning	387 295	392 474
Vatten *)	34 450	64 170
Sophämtning	35 797	41 007
Fastighetsförsäkring	25 711	31 956
Kabel-TV	53 000	48 772
Övriga avgifter	5 013	4 349
Förvaltningsarvoden	117 201	117 531
Övrig drift	55 609	68 656
Summa drift	979 044	1 014 197

*) Återbetalning har skett från Stockholm Vatten under år 2006 med 22.721:-- kronor.

Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Allkonto	1 279	598
Övriga ränteintäkter	928	1 129
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	2 207	1 727

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader till kreditinstitut	485 711	522 343
Räntekostnader övriga	13 204	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	498 915	522 343



Noter

2006-12-31

2005-12-31

Not 5 Byggnader och Mark

Byggnader

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Byggnad	14 520 000	145 200	1,00%	-2 718 766	11 801 234
Tvättutrustning	27 490			-27 490	0
Sopanläggning	66 205			-66 205	0
Antennanläggning	75 000			-75 000	0
Fasadrenovering	1 702 661	85 132	5,00%	-595 928	1 106 733
Bastu	160 990	16 099	10,00%	-48 297	112 693
Fasadrenovering *	1 780 338	89 017	5,00%	-89 017	1 691 321
	18 332 684	335 448		-3 620 703	14 711 980

*) Fasadrenoveringskostnaden uppgår till 2.825.765:-- kronor, av beloppet har 1.045.427:-- kronor redovisats som periodiskt underhåll och kommer lyftas från fonden för yttre underhåll enligt i styrelsens föreslagna resultatdisposition.

Taxeringsvärde

	2006-12-31	2005-12-31
Byggnader	14 080 000	14 080 000
Mark	10 000 000	10 000 000
	24 080 000	24 080 000

Not 6 Inventarier

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Kopiator	6 782			-6 782	0
Säkerhetsskåp	21 875	4 375	20,00%	-21 875	0
Gräsklippare	5 990	1 198	20,00%	-2 396	3 594
	34 647	5 573		-31 053	3 594

Not 7 Finansiella anläggningstillgångar

Andel i HSB Stockholm

500	500
500	500

Not 8 Övriga fordringar

Skattekonto	40 792	40 069
Skattefordringar	16 470	18 092
Summa övriga fordringar	57 262	58 161



Noter

2006-12-31

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Stockholms Stad, tomträttsavgäld	33 210
HSB Stockholm, ekonomisk förvaltning	21 216
ComHem AB	13 912
Länsförsäkringar	25 711
RESTA AB	2 363
Stockholms Stads Trafikkontor	100
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	96 512

Not 10 Eget kapital

	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans				
2006-01-01	20 389	1 365 489	652 634	327 664
Disposition enl. stämmobeslut		-41 557 243 000	126 221	-327 664
Årets resultat				-706 919
Utgående balans				
2006-12-31	20 389	1 566 932	778 855	-706 919

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Ränteändring	Belopp
SBAB	3,86%	2011-04-13	372 324
SBAB	3,86%	2011-04-13	381 391
SBAB	3,86%	2011-04-13	383 722
SBAB	3,86%	2011-04-13	396 471
SBAB	3,86%	2011-04-13	368 143
SEB BoLån	3,30%	Rörligt	2 830 000
Stadshypotek	5,98%	2007-01-30	1 589 207
Stadshypotek	5,98%	2007-01-30	1 605 000
Stadshypotek	5,98%	2007-01-30	1 605 000
Stadshypotek	3,50%	Rörligt	950 000
Stadshypotek	3,50%	Rörligt	100 000
Summa skulder till kreditinstitut			10 581 258

Med nuvarande amorteringstakt blir amorteringen ca 450 000 per år de kommande fem åren.



HSB:s Brf Stålpennan

Noter

2006-12-31

2005-12-31

Not 12 Övriga skulder

Personalens källskatt

363

382

363

382

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förskottsbetalda avgifter och hyror

178 983

Vattenfall AB

5 832

Fortum, värme

42 127

Fortum, el

2 190

Tresson

135 000

Jehander Sand & Grus

2 750

Alfa SKM Städservice

3 590

Projektsamordning

4 875

BoRevision

6 450

Uppl ränta fastighetslån

50 941

Uppl arbetsgivaravgift

682

Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

433 420

Stockholm 19 april 2007

Leif Ojalehto

Björn Lanesjö

Urban Gustafsson

Jan Johansson

Johansson

Erik Lindqvist

Heimo Auer

Pertti Moisio

Vår revisionsberättelse har 2007-04-25 avgivits beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor

Jörgen Götehed

Av BoRevision AB förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB:s Brf Stålpennan i Stockholm

Organisationsnummer 702002-2237

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB:s Brf Stålpennan i Stockholm för räkenskapsåret 2006-01-01 – 2006-12-31.

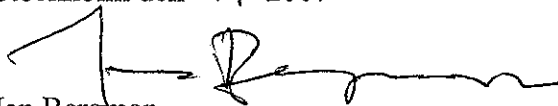
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

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.

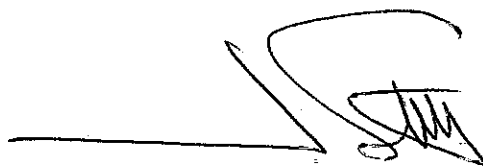
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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 25/4 2007



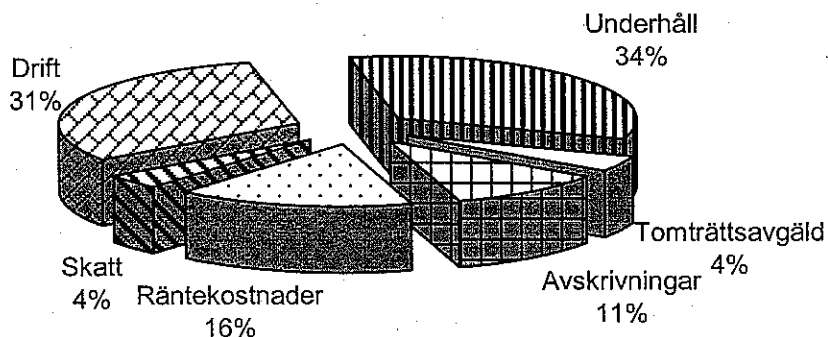
Jan Bergman
Av föreningen vald revisor



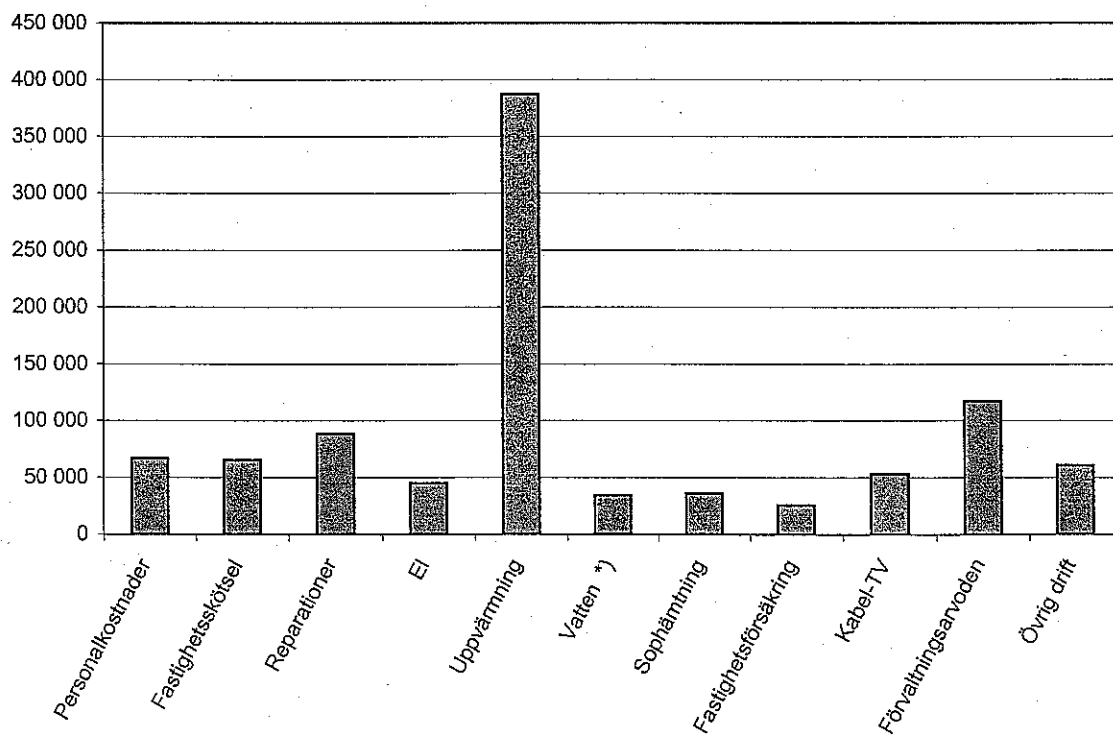
Jörgen Götehed
BoRevision AB



Totala kostnader



Fördelning driftskostnader





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 bevittnad)