

Årsredovisning 2005

bostadsrättsföreningen Tangen



Minneberg en vinterdag. Foto: Stefan Gunnarsson



Innehåll Årsredovisning

Fastigheter	3
Föreningsfrågor	3
Styrelse	3
Firmatecknare	3
Representanter inom HSB Stockholm	3
Revisorer	4
Valberedning	4
Sammanträden	4
Lägenheter och lokaler	4
Ekonomi - resultat och ställning	4
Förslag till vinstdisposition	5
Väsentliga händelser under räkenskapsåret	5
Väsentliga händelser efter räkenskapsåret	5
Avtal	5
Yttre underhåll	5
Yttre miljö	6
Utbildning av styrelse	7
Avgifter	7
Övernattningsslägenhet	7
Husvärdar	7
Medlemsinformation	7
Samfälligheten	7
Trivselkommittén	7
Certifieringen	7
Resultaträkning	8
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	10
Revisionsberättelse	16
Fullmakt	17
Ordlista	19

Styrelsen för HSBs bostadsrättsförening Tangen nr 266 i Bromma (org. nr. 716418-6939) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2005-01-01 – 2005-12-31.

Förvaltningsberättelse

Fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Minneberg 1 – 6 med tillhörande byggnader exklusive panncentral och parkeringsdäck vilka ägs gemensamt av alla föreningarna inom Minneberg.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar AB. I försäkringen ingår försäkring mot ohyra. Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes 2005-09-29.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2005-05-18. På stämman deltog 105 medlemmar. Den 23 november hade föreningen ett informationsmöte om kollektiv bredbandsanslutning. Mötet besöktes av ett femtiotal medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 304 medlemmar.

Styrelse

Allan Gunnarsson	ordförande
Catarina Ingvarsson	vice ordförande
Stefan Eriksson	ledamot
Ulf Viklund	ledamot
Birgitta Darrell	ledamot
Carl Ehrman	ledamot
Birgitta Petersson	ledamot
Birgitta Breile	ledamot
Lennart Pedersen	ledamot
Michael Grufman	ledamot utsedd av HSB Stockholm
Lillemor Witzell	suppleant utsedd av HSB Stockholm

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Allan Gunnarsson, Catarina Ingvarsson, Ulf Viklund och Carl Ehrman.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av, förutom styrelsen gemensamt, två i förening av Allan Gunnarsson, Catarina Ingvarsson, Ulf Viklund och Lennart Pedersen.

Representation inom HSB Stockholm

Ordinarie ombud till stämman för **HSB Stockholm Distrikt Västerort** har varit Allan Gunnarsson, Lars Furehed, Stefan Eriksson, Carl Ehrman och Birgitta Petersson. Suppleanter till stämman har varit Olof Nevenius, Lennart Pedersen och Karl-Arne Eriksson.

Ordförande i HSB Stockholm Distrikt Västerort är Catarina Ingvarsson.

Representanter i **HSB Minnebergs Samfällighet** har varit ordinarie ledamöterna Allan Gunnarsson och Birgitta Darrell och suppleanterna Carl Ehrman och Birgitta Petersson.

Ordförande i Samfällighetens styrelse är Birgitta Darrell.

I **HSB Stockholms Medlemsutskott** är Catarina Ingvarsson ordförande.

Revisorer

Revisor har varit Olle Nevenius med Curt Cederborg som suppleant och valda vid föreningsstämman samt BoRevision AB.

Valberedning

Föreningens valberedning har bestått av Lars Furehed, sammankallande, Gunilla Ardsjö och Stefan Gunnarsson.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 maj 2005 och extra föreningsstämma hölls den 17 januari 2006 med anledning av Bredbandsbolagets erbjudande om kollektiv anslutning för samtliga boende i Tangen till bredband och IP-telefoni. Därutöver har styrelsen under verksamhetsåret haft 12 protokollförda möten inklusive konstituerande styrelsemöte.

Lägenheter och lokaler

	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok >	Total
Antal	12	90	134	68	304

Föreningen har 304 bostadsrättslägenheter. Av dessa är 282 upplåtna till enskilda bostadsrättsinnehavare och 22 som gruppboende i kommunens regi. Föreningar har också fem lokaler och en övernattningslägenhet.

Under året har 24 överlåtelser genomförts.

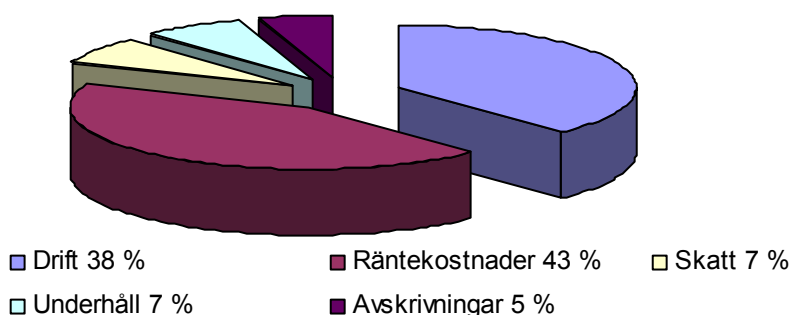
Bostadsytan för bostadsrättslägenheterna är 22 119 m².

Medelytan per lägenhet är 72,8 m².

Ekonomi – Resultat och ställning

Föreningens vinst för år 2005 uppgår till 1 816 tkr. Detta resultat är 1 120 tkr bättre jämfört med föregående år och 813 tkr bättre än vad som budgeterats. De främsta orsakerna till den stora budgetavvikelsen är att räntekostnaderna har minskat och att en återbetalning skett av överskott i samfälligheten.

Totala kostnader



Drift och löpande underhåll uppgår till 6 344 tkr vilket är en ökning med 338 tkr jämfört med föregående år. Driftkostnaderna avser främst fastighetsskötsel, förvaltningsarvoden, försäkring, el och uppvärmning m m.

Planerat underhåll uppgår totalt till 1 215 tkr vilket motsvarar en ökning med 217 tkr i jämförelse mot föregående år, se även specifikation av yttre underhåll.

Fastighetsskatten och avskrivningarna är i stort sett oförändrade sedan föregående år. Samtliga inventarier är helt avskrivna och avskrivningarna hänförs därför endast till byggnader med 783 tkr (fg år 766 tkr). Räntekostnaderna uppgår till 7 049 447 kronor att jämföra med föregående år då räntekostnaderna uppgick till 8 782 928 kronor. Under år 2006 förväntas räntekostnader minska något men osäkerhet föreligger beträffande lån som skall konverteras under september 2006.

Resultatet av föreningens verksamhet samt den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets utgång framgår i övrigt av efterföljande resultaträkningar och balansräkningar med noter.

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	5 149 900
Årets vinst	1 816 168
	6 966 068
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så	
att av yttre fonden i anspråk tas	- 1 215 021
att till yttre fond överförs	818 000
att balanseras i ny räkning	7 363 089
	6 966 068

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2005 har ränteläget fortsatt vara relativt gynnsamt och på en historiskt låg nivå men bolåneinstituten har nu efter räkenskapsårets slut börjat höja sina räntor. Styrelsen har varit medveten om att en höjning kommer att ske och har därför räntesäkrat delar av de lån som ska konverteras i augusti 2006. Räntesäkringen avsåg lån på 20 mkr och ränta på detta lån uppgår då till 3,91 % i stället för tidigare 4,68 %. Detta lån är nu bundet till 2013-09-10. Resterande lån på 39 772 tkr som skall konverteras i augusti har styrelsen beslutat att avvakta med för att eventuellt omvandla till rörliga lån.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Föreningen har haft en bra likviditet och därför gjort en extra amortering på delar av de lån som legat med rörlig ränta. Se även not 10.

Avtal

Administrations-, Fastighetsskötsels- och Markavtal har tecknats med HSB Stockholm. Administrations-, fastighets- och markavtalen och är tecknade på tre år och gäller till och med 2009-12-31. Ett treårsavtal har tecknats med Bredbandsbolaget angående Internetuppkoppling.

Förvaltare har varit Michael Grufman.

Yttre underhåll

Under året har periodiskt underhåll utförts för sammanlagt 1 215 000 kr fördelat enligt följande:

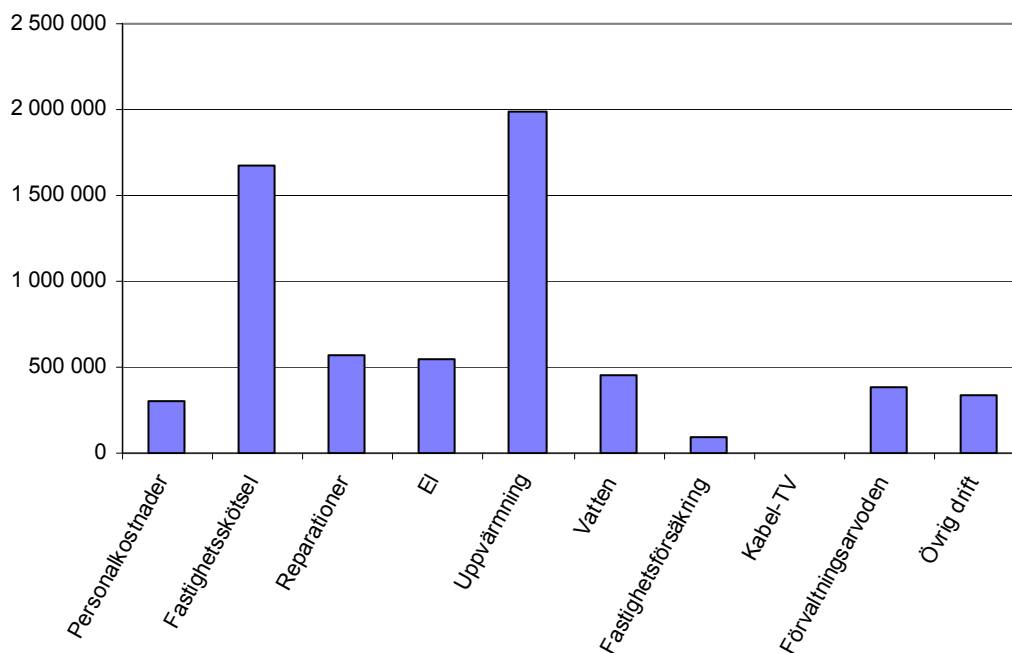
- | | |
|---------------------------------|------------|
| • Skärmtak över 10 entréer | 100 000 kr |
| • Nya ytskikt i två tvättstugor | 190 000 kr |
| • Tvättstugeutrustning | 254 000 kr |

• Samfälligheten	199 000 kr
• Ny automatik i två hissar	305 000 kr
• Överlastskydd i två hissar	20 000 kr
• Diverse markarbeten	79 000 kr
• Behandling entrégolv	60 000 kr
• Övrigt	8 000 kr
Summa kronor	1 215 000 kr

Under 2006 planeras periodiskt underhåll för sammanlagt 1 015 000 kr enligt följande:

• Nödbelysning i trapphus	100 000 kr
• Överlastskydd i fyra hissar	40 000 kr
• Nya ytskikt i två hissar	80 000 kr
• Nya ytskikt i två tvättstugor	200 000 kr
• Utrustning i tvättstugor	170 000 kr
• Renovering fasadfogar	200 000 kr
• Diverse markarbeten	125 000 kr
• Diverse underhåll på dagis	100 000 kr
Summa kronor	1 015 000 kr

FÖRDELNING AV DRIFTSKOSTNADER



Yttre miljö

Den 10 maj 2005 genomfördes städdagen tillsammans med båtklubbens medlemmar. Städagen avslutades med korvgrillning nere vid stranden.

Föreningen har tecknat ett skötselavtal med HSB Mark som enligt avtalet skall klippa gräs, beskära träd och buskar samt ansvara för snöröjning och sandning. Avtalet gäller fram till och med den 31 december 2009.

Under år 2005 har det anlagts en mur utanför 69:ans entré. Felväxta och stora träd har tagits bort på gårdarna.

Utbildning

En ledamot har under året genomgått HSB:s kurs Förvaltning och Ekonomi. Därmed har totalt åtta ledamöter genomgått samma utbildning. En ledamot har även under året utbildat sig i HSB Webb. Två medlemmar i Valberedningen har gått en valberedarkurs.

Avgifter

Avgifterna har under verksamhetsåret sänkts med 2,5 procent.

Övernattningslägenhet

Lägenheten på Svartviksslingan 73 är populär och har haft 259 uthyrningar under 2004.

Husvärdar

Styrelsen har under året haft en träff med husvärdarna.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsblad Tangenten har under året kommit ut med fyra nummer. Redaktionen uppmuntrar medlemmar till att aktivt bidra med synpunkter och idéer.

Samfällighetsföreningen

I Minneberg har bostadsrättsföreningarna Svartvik, Tangen, Tranan och Sandvik bildat en gemensam samfällighetsförening. Denna förening har som uppgift att ansvara för angelägenheter som är gemensamma för de fyra föreningarna.

Således ansvarar samfälligheten för värmedistribution, sopsug, miljöstation, parkeringsgaragen, kabel-TV, badbryggan, föreningslokalerna Båtviken och Badviken. Samfälligheten har också en samordningsfunktion när det gäller trivselverksamheten.

Samfällighetsföreningens styrelse består av sex ordinarie och sex ersättare, vilka efter att ha nominerats av sin förening väljs på stämman. I juni varje år har Samfälligheten årsstämma där alla bostadsrättshavare har rätt att delta.

Trivselkommittén

Trivselkommittén består av representanter från bostadsrättsföreningarna Tangen, Svartvik, Tranan och Sandvik och är underställd Samfällighetsföreningen.

Kommitténs uppgift är att samordna och utveckla fritidsverksamheten i Minneberg såsom hobbyverksamhet, verksamhet för barn och ungdom, omsorg och trygghet samt trivselarrangemang.

Certifiering

Tangen blev i december 2003 HSB:s femte certifierade bostadsrättsförening i Stockholm. Ett certifikats giltighetstid gäller i två år. Certifieringen planeras förnyas under 2006.

Certifiering innebär att Tangen uppfyller kraven enligt HSB Certifiering:

- Styrelsens kunskaper
- Långsiktig underhållsplanering
- Långsiktig ekonomisk planering
- Mål för verksamhetens inriktning
- Information till medlemmarna
- Certifieringsrevision

Resultaträkning

jan - dec 2005

jan - dec 2004

Nettoomsättning	Not 1	18 337 144	18 348 348
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	- 6 344 220	- 6 006 130
Planerat underhåll		- 1 215 021	- 998 690
Fastighetskostnader		- 1 179 530	- 1 161 198
Avskrivningar		- 783 148	- 766 469
Summa fastighetskostnader		- 9 521 919	- 8 932 487
Bruttoresultat		8 815 225	9 415 861
Rörelseresultat		8 815 225	9 415 861
Finansiella poster			
Ränteintäkter	Not 3	50 390	63 087
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 4	- 7 049 447	- 8 782 928
Summa finansiella poster		- 6 999 057	- 8 719 841
Resultat efter finansiella poster		1 816 168	696 020
Årets resultat		1 816 168	696 020

Balansräkning

2005-12-31

2004-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och Mark	Not 5	198 494 161	199 277 309
Summa materiella anläggningstillgångar		198 494 161	199 277 309

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 6	700	700
Summa finansiella anläggningstillgångar		700	700

Summa anläggningstillgångar**198 494 861** **199 278 009**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		34 922	34 194
Övriga fordringar	Not 7	58 540	86 319
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	387 988	245 813
Avräkningskonto HSB Stockholm		3 455 442	2 610 528
Summa kortfristiga fordringar		3 936 892	2 976 854

Kortfristiga placeringar

Fonus	240	240
-------	-----	-----

Kassa och bank

Handkassa	5 000	5 000
Bank	3 708 911	3 668 190
Summa kassa och bank	3 713 911	3 673 190

Summa omsättningstillgångar	7 651 043	6 650 284
------------------------------------	------------------	------------------

Summa tillgångar	206 145 904	205 928 293
-------------------------	--------------------	--------------------

Balansräkning

2005-12-31

2004-12-31

Eget kapital och skulder**Eget kapital**

Not 9

Bundet eget kapital

Insatser	23 970 050	23 970 050
Upplåtelseavgifter	4 861 027	4 861 027
Fond för yttre underhåll	7 253 321	7 616 011
Summa Bundet eget kapital	36 084 398	36 447 088

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	5 149 900	4 091 190
Årets resultat	1 816 168	696 020
Summa fritt eget kapital	6 966 068	4 787 210

Summa eget kapital**43 050 466****41 234 298****Skulder**

Fond för inre underhåll	554 291	664 905
Skulder till kreditinstitut	Not 10	159 171 585
Leverantörsskulder	538 618	342 407
Skatteskulder	0	111 090
Övriga skulder	0	3 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	2 830 944
Summa skulder	163 095 438	164 693 996

Summa eget kapital och skulder**206 145 904****205 928 293****Poster inom linjen****Ställda panter för skulder till kreditinstitut**

Fastighetsinteckningar	161 259 000	161 259 000
Ansvarsförbindelser	inga	inga

Kassaflödesanalys

2005-12-31

2004-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	1 816 168	696 020
-----------------------------------	-----------	---------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	783 148	766 469
---------------	---------	---------

Kassaflöde från den löpande verksamheten**före förändringar av rörelsekapital**

2 599 316	1 462 489
------------------	------------------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet

Ökning (-) / Minskning (+) av kortfristiga fordringar	- 115 123	318 055
---	-----------	---------

Exklusive avräkningskonto HSB Stockholm

Ökning (-) / Minskning (+) av kortfristiga skulder	- 352 438	- 670 889
--	-----------	-----------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

2 131 755	1 109 655
------------------	------------------

Finansieringsverksamheten

Ökning (-) / Minskning (+) av långfristiga skulder	- 1 246 120	- 1 263 147
--	-------------	-------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

- 1 246 120	- 1 263 147
--------------------	--------------------

Årets kassaflöde

885 635	- 153 492
----------------	------------------

Likvida medel vid årets början

6 283 718	6 437 210
-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut

7 169 353	6 283 718
-----------	-----------

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.

Forordningar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på byggnader

Avskrivning sker enligt en annuitetsplan som grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning under 20 år.

Inventarier

Helt avskrivna till ett värde av 191 737 kr.

Fond för yttre underhåll

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

Inkomstskatt

Föreningen beskattas med utgångspunkt från en schablonintäkt om tre 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 125 943 191 kr, en ökning 360 463 kr 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

Inga anställda.

Under året betalda arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader**Förtroendevalda**

Arvode styrelsen	202 104	201 501
Övriga förtroendevalda	15 857	15 500
Sociala kostnader	61 652	61 940
Summa	279 613	278 941

Revisorer

Föreningsvald	5 000	5 000
BoRevision AB	15 513	13 763

Summa arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	300 126	297 704
--	----------------	----------------

Noter**Not 1 - Nettoomsättning**

	2005-12-31	2004-12-31
Årsavgifter	15 823 248	16 228 802
Hyrer	2 036 546	1 884 296
Övriga intäkter	477 351	235 991
Brutto	18 337 145	18 349 089
Avgifts- och hyresbortfall	0	- 700
Hyresförluster	- 1	- 41
Nettoomsättning	18 337 144	18 348 348

Not 2 - Drift

Personalkostnader	306 633	327 122
Fastighetsskötsel och städ	1 672 368	1 238 386
Reparationer	566 750	474 633
<i>Taxebundna utgifter och uppvärmning</i>		
El	542 308	550 909
Uppvärmning	1 992 816	1 994 468
Vatten	450 845	456 017
Sophämtning	0	0
Fastighetsförsäkring	95 449	110 586
Kabel-TV	480	144 404
Övriga avgifter	8 775	4 880
Förvaltningsarvoden	381 224	398 290
Övrig drift	326 572	306 435
Summa drift	6 344 220	6 006 130

Not 3 - Ränteintäkter

Avräkningskonto HSB Stockholm	4 809	4 217
Övriga ränteintäkter	45 581	58 870
Summa övriga ränteintäkter	50 390	63 087

Not 4 - Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader till kreditinstitut	7 049 47	7 924 428
Föreningsavgäld	0	858 500
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	7 049 447	8 782 928

Not 5 - Byggnader och Mark

	Anskaffningsvärde	Årets avskrivning	Avskrivningsprocent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Byggnad	192 138 236	770 407	0,40	- 10 528 636	181 609 600
Sophus	254 820	12 741	5,00	- 159 263	95 557
Förråd, vind	20 114	0	0,00	- 20 114	0
Summa	192 413 170	783 148		-10 708 013	181 705 157
Mark	16 770 000				16 770 000
Markupplåtelse	19 004				19 004
Summa	16 789 004	0		0	16 789 004

forts. Not 5 - Byggnader och Mark

Taxeringsvärde	2005-12-31	2004-12-31
Byggnader	130 800 000	130 800 000
Mark	86 871 000	86 871
Summa	217 671 000	217 671 000

Not 6 - Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i HSB Stockholm	500	500
Andel Fonus	200	200
Summa finansiella anläggningstillgångar	700	700

Not 7 - Övriga fordringar

Stadsdelsförvaltningen i Bromma	0	45 481
Skattekonto	1 237	40 838
Skattefordringar	57 303	0
Summa övriga fordringar	58 540	86 319

Not 8 - Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader

Försäkring	95 447
Fastighetsskötsel, byggnader och mark	44 771
Samfällighetsavgift överskott	231 000

Upplupna intäkter

Hyra övernattningslägenhet	5 520
Hyra Vodafone oktober-december 2005	11 250
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	387 988

Not 9 - Eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans 2005-01-01	23 970 050	4 861 027	7 616 011	4 091 190	696 020
Disposition enligt stämmobeslut			-998 690 636 000	1 058 710	- 696 020
Årets resultat					1 816 168
Utgående balans 2005-12-31	23 970 050	4 861 027	7 253 900	5 149 900	1 816 168

Not 10 - Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Amortering	Räntesats procent	Ränteändring	Belopp
Spintab	21 619	4,68	2006-09-10	12 436 752
Spintab	27 282	4,68	2006-09-10	15 698 335
Spintab	64 556	4,68	2006-09-10	31 624 800
Spintab		3,95	2007-01-25	11 000 000
Spintab	800 000	3,95	2007-01-25	7 000 000
Spintab		3,95	2007-01-25	11 000 000
Spintab	332 663	4,46	2010-08-10	19 983 840
Spintab		4,81	2012-08-10	19 983 840
Spintab	*	2,06	2006-02-15	3 000 000
Spintab	*	2,06	2006-02-15	1 673 550
Spintab		2,06	2006-02-15	11 000 000
Spintab		2,02	2006-02+15	14 770 468
Summa till kreditinstitut	1 246 120			159 171 585

Med nuvarande amorteringstakt blir amorteringen cirka 1 062 000kr per år de kommande fem åren.


* Lånen lösta 2006-02-15.


2005-12-31


Not 11 - Upplupna kostnader för förutbetalda intäkter


Förskottsbetalda avgifter och hyror	1 760 896
Arvode styrelse juni - dec 2005	124 700
Arvode valberedning juni—dec 2005	1 750
Sociala avgifter juni - dec 2005	35 800
Övriga arvoden	12 728
Reparationer	24 691
El	47 331
Revision	15 000
Städ	2 530
Överlåtelseavgifter	16 650
Övrigt	4 771
Räntekostnader fastighetslån	784 097
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 830 944


Stockholm 13 2006



 Allan Gunnarsson


 Catarina Ingvarsson


 Birgitta Petersson


 Birgitta Darrell



 Carl Ehrman


 Stefan Eriksson


 Lennart Pedersen


 Ulf Viklund


 Birgitta Breile


 Michael Grufman

Vår revisionsberättelse har 2006-04-18 avgivits beträffande denna årsredovisning



Av föreningen vald revisor


Eva Wedberg

Av BoRevision AB förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i HSB:s bostadsrättsförening Tangen nr 266 i Stockholm

Org.nr 716 418 - 6939

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB:s Bostadsrättsförening Tangen nr 266 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 revisions sed 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 har 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 18/4 2006



Av föreningen vald revisor



Eva Wedberg
BoRevision AB



Fullmakt

Varje medlem har en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock endast en röst tillsammans.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast medlemmens make, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara ombud. Med närstående avses - förutom make eller sambo - föräldrar, syskon och barn.

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

Ort _____ Datum _____

Fullmakt för _____

Att företräda (namn på bostadsrättshavaren) _____

Lägenhetsnummer _____

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning

Fullmakten behöver ej vara bevittnad.



Ordlista

Förvaltningsberättelse: Den del av årsredovisningen som i *text* förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse).

Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet anställda m m.

Den ekonomiska redovisningen följer i de flesta fall den nya och EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

Resultaträkningen visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott. Skulle kostnaderna vara större än intäkterna har man haft ett underskott.

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. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångsidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångsidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital och årets resultat, lån på fastigheter och kortfristiga skulder, t ex leverantörsskulder.

Anläggningstillgångar är tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen.

Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

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

Omsättningstillgångar är andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB allkonto och andra likvida medel.

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

Likviditet är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder är sådana skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t ex fastighetslån.

Fond för yttre underhåll: Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus.

Fond för inre underhåll: I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avispecifikation som följer inbetalningskortet varje kvartal.

Ansvarsförbindelser är åtaganden för föreningens som inte bokas som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

Föreningsavgäld: För att tillgodose erforderligt kapitalbildning inom HSB-föreningen betalar bostadsrättsföreningen avgäld, om en sådan bestämmelse finns i stadgarna. Avgälden utgår med 2,5 procent av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjuvårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser.

Ställda pantar avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.



Bostadsrättsföreningen Tangen
en certifierad förening i HSB Stockholm