

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen TÄRNAN 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2007.

### Förvaltningsberättelse

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1956-12-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1956-12-15 och nuvarande stadgar registrerades 2002-09-25 hos Bolagsverket.

#### Fakta om våra fastigheter

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Tärnan 11	1957	Sollentuna
Tärnan 16	1957	Sollentuna
Tärnan 17	1957	Sollentuna

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrad genom If. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1957 och består av småhus. Fastigheternas värdeår är 1957.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 134 kvadratmeter, vilket i sin helhet utgör lägenhetsyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 41 lägenheter samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter

4 rok

42

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar.

Gemensamhetslokal	Kommentar
Bastu	Dusch
Gemensamhetslokal	Källarförråd, torkrum med mangel

### Byggnadernas tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras.

Mätning av och åtgärder mot radon i inomhusluft pågår, mål att ligga under aktuellt gränsvärde.

Åtgärd	År	Kommentar
Radiatorketsar	2007 - 2008	Byte av samtliga radiatorventiler, injustering av radiatorventiler och radiatorketsar
Lekpark	2007 - 2008	Byte av gungställning, utgrävning, fyllning med "reak- sand
Källare, Elutrustning	2007	Byte av elcentral i UC, demonterat gammal central från arkiv
Värmekulvert	2007	Byte av värmekulvert mellan hus E och F
Undercentral	2007	Byte av undercentral komplett med värmeväxlare och styr- och reglerutrustning
Stamventiler och avstängningsventiler	2007	Byte av stamventiler för värmesystem och avstängningsventiler för tappvatten
Byte av ytterdörrar	2007	Lägenhets- och förrådsdörrar
Carport	2006	Invändig målning
Garage	2006	Byte av armatur och elutrustning
Utvändig belysning	2006	Byte av armatur, carportar, sophus och källartrapp
Kabel-TV	2006	Uppgradering av ComHems nät
Elstambyte	2005 - 2006	Markförlagd elservis till resp. lägenhet
Renovering gemensam dusch och bastu	2005	Gjordes två gånger p.g.a. vattenskada
Renovering av lokal	2005	Torkrum och föreningsarkiv
Bredband	2005	Markförlagd optokabel till resp. lägenhet
Försegling av golvbrunnar	2004	Samt högtrycksspolning av avlopp
Omläggning av förrådstak	2001	Eternit byts mot plåt
Perkulationsmagasin	1999	För vatten från stuprör
Skärmtak entréer	1998	Nya tak av profilerad plåt
Asfaltering av parkeringsytor	1997	
Omläggning av garagetak	1995	Eternit byts mot plåt
Omläggning av tak	1991 - 1992	Bostadshus/betongpannor
Kabel-TV	1988	Installation av fastighetsnät
Fjärrvärme	1978	Konvertering från oljeeldning
Gårdsbelysning	1976	
Fasadrenovering och tilläggsisolering	1976	Byte till Coloroc och lackerad plåt
Vindsisolering	1975	Tilläggsisolering av vindar
Staket runt området	1967	
Asfaltering av gångar	1967	Tillfartsvägar på gårdsmark
Röd carport, 7 P-platser	1966	
Kallförråd på Tärnan 11	1960 - 1961	
Inköp av fastigheten Tärnan 11	1959 - 1960	

### **Förvaltning**

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts i egen regi:

- Teknisk förvaltning - Styrelsen

### **Övriga avtal**

- Micke & Kent Trädgård AB
- Flodafors Fastighets AB

### **Medlemmar**

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 41 st.

Av föreningens medlemslägenheter har under året fyra överlåtits.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning följer bostadsrättslagen och stadgar. Tillåts, men styrelsen ska vidtalas.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

### **Styrelsen**

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Björn Holm	Ordförande
Christina Hovare	Sekreterare
Barbro Ericson	Kassör
Per Göran Karlsson	Ledamot
Nils Björkén	Suppleant
Fredrik Jansson	Suppleant
Christina Ljungström	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer: Christina Hovare, Barbro Ericson, Nils Björkén, Fredrik Jansson, Christina Ljungström.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

### **Revisorer**

Per Westerlund	KPMG	Ordinarie Extern
Reino Lindgren		Intern revisorssuppleant

### **Valberedning**

Valberedning har varit Börje Ericson sammankallande.

### **Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2007-05-23.

2007-12-05 Information om värme och om kommande projekt.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Byte av samtliga lägenhets- och förrådsdörrar.

Byte av värmekulvert mellan hus E och F på grund av läckage vid hus E.

Vattenskada i hus E på grund av läckande tappvarmvattenkrets. Lägenheter 15B, 15C och 15D evakuerades.

Byte av gungställning, utgrävning, återfyllning med "reak" sand, säkerhetsförbättring.

Byte av undercentral komplett med värmeväxlare och styr- och reglerutrustning.

Byte av samtliga radiatorventiler, injustering av radiatorventiler och radiatorkretsar.

Byte av stamventiler för värmesystem och avstängningsventiler för tappvatten.

Byte av elcentral i UC, demonterat gammal elcentral från arkiv.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Bekämpning av radon och utföra OVK.

### Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna med 3,5% under året.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna med 3% nästa år.

Våra lån 2007-12-31 upptagna i Stadshypotek AB (SHB) uppgick till: 4.603.135 kr

2.638.800 kr med en ränta på 3,34 % villkorsändring 2010-09-01

2.006.000 kr med en ränta på 5,02 % villkorsändring 2012-08-31 (varav nyupplåning gjord under året med 800.000 kr enligt stämmobeslut.)

Lånen amorteras med 3% per år.

År 2006 inkomstbeskattades föreningen för en schablonintäkt om 3% av taxeringsvärdet med tillägg och avdrag för finansiella poster och avräkning av eventuella tidigare års skattemässiga underskott. Underlaget beskattades med 28%.

År 2007 inkomstbeskattades föreningen med 28% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

Föreningens totala förmögenhetsvärde per 2007-12-31 uppgick till 24 421 145 kr och fördelas enligt medlemmarnas andel i bostadsrättsföreningen. Föreningen har lämnat kontrolluppgifter på förmögenhetsvärdet till Skatteverket.

Nyckeltal	2007	2006	2005	2004
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	476	457	423	401
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 141	982	1 022	538
Elkostnad/kvm totalyta	5	7	7	5
Värmekostnad/kvm totalyta	90	94	92	88
Vattenkostnad/kvm totalyta	21	17	23	23

## Dispositionsförslag

Förslag till vinstdisposition.

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat	464 595
balanserad vinst före reservering/ianspråktagande	27 655
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	<u>-84 849</u>
summa	407 401

**Styrelsen föreslår att i ny räkning överföres 407 401**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning, med noter.

Beloppen i balans- och resultaträkning med noter är utjämnade avseende ören, varför det vid summering kan skilja på en krona.

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2007</b>	<b>2006</b>
<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 081 381	2 003 492
Övriga rörelseintäkter		0	131 150
		<u>2 081 381</u>	<u>2 134 642</u>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-189 184	-140 651
Reparationer		-180 009	-89 023
Taxebundna kostnader		-560 222	-577 834
Övriga driftskostnader		-92 867	-101 663
Fastighetsskatt		-153 554	-152 830
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-109 593	-107 350
Personalkostnader		-63 491	-96 237
Avskrivningar		-108 469	-108 467
		<u>-1 457 390</u>	<u>-1 374 056</u>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>623 991</b>	<b>760 586</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		11 297	2 035
Räntekostnader		-168 328	-176 535
		<u>-157 031</u>	<u>-174 500</u>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>466 961</b>	<b>586 086</b>
<b>SKATT</b>			
Statlig inkomstskatt		-2 366	-188 353
		<u>-2 366</u>	<u>-188 353</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>464 595</b>	<b>397 733</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2007-12-31</b>	<b>2006-12-31</b>	
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Byggnader och mark	Not 3	5 384 077	4 336 844
Maskiner och inventarier	Not 4	0	0
		<u>5 384 077</u>	<u>4 336 844</u>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Insats SBC		1 600	1 600
		<u>1 600</u>	<u>1 600</u>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>5 385 677</b>	<b>4 338 444</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>			
Skattefordringar		328 179	127 318
Övriga fordringar		18 767	10 049
Förutbetalda kostnader	Not 5	74 299	66 398
Upplupna intäkter		69 600	0
		<u>490 845</u>	<u>203 765</u>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		2	523 906
SBC klientmedel i SHB		714 585	412 861
		<u>714 587</u>	<u>936 767</u>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 205 432</b>	<b>1 140 533</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>6 591 109</b>	<b>5 478 976</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2007-12-31</b>	<b>2006-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 6		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		430 300	430 300
Fond för yttre underhåll	Not 7	816 549	731 700
		<u>1 246 849</u>	<u>1 162 000</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Ansamlad förlust		-57 194	-370 078
Årets resultat		464 595	397 733
		<u>407 401</u>	<u>27 655</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>1 654 250</b>	<b>1 189 655</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	4 396 355	3 804 190
		<u>4 396 355</u>	<u>3 804 190</u>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	206 780	159 320
Leverantörsskulder		89 290	92 162
Övriga kortfristiga skulder		13 482	1 718
Upplupna kostnader	Not 9	87 077	82 357
Förutbetalda avgifter och hyror		143 875	149 574
		<u>540 504</u>	<u>485 131</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>6 591 109</b>	<b>5 478 976</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	4 444 700	4 444 700
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>



## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2007	2006
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	1%	1%
Elanläggning	3,33%	3,34%
Bredband	10%	10%

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

	2007	2006
<b>Not 1</b>		
<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	1 920 312	1 843 857
Hysesintäkter	161 069	159 635
	<b>2 081 381</b>	<b>2 003 492</b>

	2007	2006
<b>Not 2</b>		
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, entreprenad	35 475	10 081
Fastighetsskötsel enl beställn	13 030	1 728
Fastighetsskötsel gård entrepr	105 375	98 159
Fastighetsskötsel gård beställ	13 125	0
Städning enligt beställning	5 900	0
Gård	5 826	0
Serviceavtal	3 676	3 807
Förbrukningsmateriel	5 870	26 876
Brandskydd	907	0
	<b>189 184</b>	<b>140 651</b>

<b>Forts. not 2</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
<b>Reparationer</b>		
Lokaler	0	10 375
Tvättstuga	0	375
Lås	2 000	0
VVS	23 043	8 825
Elinstallationer	2 413	0
Gård	40 626	0
Vattenskada	110 713	64 992
Övrigt	1 214	4 456
	<b>180 009</b>	<b>89 023</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	19 597	27 524
Värme	373 548	387 380
Vatten	88 222	72 005
Sophämtning	25 860	34 773
Grovsopor	52 995	56 152
	<b>560 222</b>	<b>577 834</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	62 471	72 715
Kabel-TV/Satellit-TV	30 396	28 948
	<b>92 867</b>	<b>101 663</b>
<b>Fastighetsskatt</b>	<b>153 554</b>	<b>152 830</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Telefon	0	695
Revisionsarvode extern revisor	11 500	19 188
Föreningskostnader	787	6 962
Styrelseomkostnader	100	519
Stämman	107	1 550
Fritid (ute)	572	1 238
Förvaltningsarvode	74 124	62 428
Arvode SBC övrigt	0	4 375
Juridik	6 666	0
Administration	6 283	5 726
Korttidsinventarier	4 285	0
Medlemsavgift SBC ek för	4 670	4 670
Dröjsmålsavgift skatt/soc avg	500	0
	<b>109 593</b>	<b>107 350</b>

<b>Forts. not 2</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
Styrelse och internrevisor	49 000	76 250
Sociala kostnader	14 491	19 987
	<b>63 491</b>	<b>96 237</b>
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnad	22 447	22 447
Förbättringar	86 021	86 021
	<b>108 469</b>	<b>108 467</b>
<b>TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>1 457 390</b>	<b>1 374 056</b>

**Not 3**

**BYGGNADER OCH MARK**

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Vid årets början	5 867 585	5 792 585
Nyanskaffningar	1 155 702	75 000
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>7 023 287</b>	<b>5 867 585</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader**

Vid årets början	-1 530 741	-1 422 274
Årets avskrivningar enligt plan	-108 469	-108 467
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 639 210</b>	<b>-1 530 741</b>

**Planenligt restvärde vid årets slut**

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	2 050 593	2 050 593
--	-----------	-----------

**Taxeringsvärde**

Taxeringsvärde byggnad	13 603 000	13 603 000
Taxeringsvärde mark	14 680 000	14 680 000
	<b>28 283 000</b>	<b>28 283 000</b>

**Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande**

Bostäder	28 283 000	28 283 000
	<b>28 283 000</b>	<b>28 283 000</b>

	2007	2006
<b>Not 4</b>		
<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	5 000	5 000
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<u>5 000</u>	<u>5 000</u>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-5 000	-5 000
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<u>-5 000</u>	<u>-5 000</u>
<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

	2007-12-31	2006-12-31
<b>Not 5</b>		
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>		
Kabel-TV - ComHem	7 979	0
Serviceavtal - Securitas	4 020	7 599
Försäkring - lf	62 300	57 196
Anticimex	0	1 603
	<u>74 299</u>	<u>66 398</u>

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämman beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Not 6</b>				
<b>EGET KAPITAL</b>				
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	430 300	0	0	430 300
Fond för yttre underhåll enligt not 7	816 549	84 849	0	731 700
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<u>1 246 849</u>	<u>84 849</u>	<u>0</u>	<u>1 162 000</u>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Ansamlad förlust	-57 194	-84 849	397 733	-370 078
Årets resultat	464 595	464 595	-397 733	397 733
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<u>407 401</u>	<u>379 746</u>	<u>0</u>	<u>27 655</u>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 654 250</b>	<b>464 595</b>	<b>0</b>	<b>1 189 655</b>

<b>Not 7</b>		
<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>		
Vid årets början	731 700	514 411
Reservering enligt stadgar	84 849	84 849
Överföring från reservfond	0	132 440
<b>Vid årets slut</b>	<u>816 549</u>	<u>731 700</u>

<b>Not 8</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>2007-12-31</b>	<b>2007-12-31</b>	<b>2006-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
Stadshypotek AB		0	1 214 760	
Stadshypotek AB	3,34 %	2 602 150	2 748 750	2010-09-01
Stadshypotek AB	5,02 %	2 000 985	0	2012-08-31
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>4 603 135</b>	<b>3 963 510</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>-206 780</b>	<b>-159 320</b>	
		<b>4 396 355</b>	<b>3 804 190</b>	

<b>Not 9</b>	<b>2007-12-31</b>	<b>2006-12-31</b>
<b>UPPLUPNA KOSTNADER</b>		
El	2 055	0
Värme	45 034	0
Vatten	14 727	0
Extern revisor	9 937	10 000
Arvoden	0	41 500
Sociala avg	0	10 544
Räntekostnader	15 324	20 313
	<b>87 077</b>	<b>82 357</b>

SOLLENTUNA den 214 2008



Björn Holm  
Ordförande



Christina Höyare  
Sekreterare



Barbro Ericson  
Kassör



Per Göran Karlsson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2314 2008



Per Westerlund / KPMG  
Auktoriserad revisor