



Kallelse till föreningsstämma

Datum: Tisdag den 23 maj 2006
Tidpunkt: 18.30
Lokal: Vattenfalls lunchrum Bygdevägen 18

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Har stämman blivit i behörig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorsuppleant
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende. Motion nya ytterdörrar fam. Hovare
18. Stämmans avslutande
19. Genomgång av styrelsens fastställda budget
20. Inbjuden gästtalare Elisabeth Kalderén från SBC

Sollentuna den 2 maj 2006

STYRELSEN
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TÄRNAN 2

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen TÄRNAN 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2005.

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.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1957.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 41 lägenheter och 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter omfattar 42 stycken 4 rum och kök.

I fastigheten finns även källarförråd, dusch och bastu samt torkrum med mangel.

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som uppdaterades 2005-11-02.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras.

Åtgärd	År	Kommentar
Elstambyte	2005 - 2006	Markförlagd elservis till resp. lägenhet
Omläggning av tak	1991 - 1992	Bostadshus/betongpannor
Gårdsbelysning	1976	
Fasadrenovering och tilläggsisolering	1976	Byte till Coloroc och lackerad plåt
Bredband	2005	Markförlagd optokabel till resp. lägenhet
Röd carport, 7 P-platser	1966	
Kallförråd på Tärnan 11	1960 - 1961	
Inköp av fastigheten Tärnan 11	1959 - 1960	
Mätning av och åtgärder mot radon i inomhusluft	1981	Pågår, mål att ligga under aktuellt gränsvärde
Omläggning av förrådstak	2001	Eternit byts mot plåt
Försegling av golvbrunnar	2004	Samt högtrycksspolning av avlopp
Perkulationsmagasin	1999	För vatten från stuprör
Asfaltering av parkeringsytor	1997	
Omläggning av garagetak	1995	Eternit byts mot plåt
Kabel-TV	1988	Installation av fastighetsnät
Staket runt området	1967	
Renovering gemensam dusch och bastu	2005	Gjordes två gånger pga vattenskada
Asfaltering av gångar	1967	Tillfartsvägar på gårdsmark
Nya ytterdörrar	1970	
Vindsisolering	1975	Tilläggsisolering av vindar
Fjärrvärme	1978	Konvertering från oljeeldning
Skärmtak entréer	1998	Nya tak av profilerad plåt
Renovering av lokal	2005	Torkrum och föreningsarkiv

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts i egen regi:

- Teknisk förvaltning - styrelsen/fastighetsintendenten

Övriga avtal:

- AB Energibevakning
- Micke & Kent Trädgård AB

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 41 st.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 1 överlåtits.

Under året så har 4 nyupplåtelse skett.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är:

- Enligt 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:

Mari Barbro Axelia Eriksson	Ordförande	
Ingrid Eva Christina Hovare	Sekreterare	
Anders Werelius	Kassör	mandattid ut 2007
Karl Per Göran Karlsson	Ledamot	mandattid ut 2007
Björn Edvard Holm	Suppleant	
Fredrik Ivan Jansson	Suppleant	
Maj-Lis Margareta Sellén Dahl	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer: Mari Barbro Axelia Eriksson, Ingrid Eva Christina Hovare, Björn Edvard Holm, Fredrik Ivan Jansson och Maj-Lis Margareta Sellén Dahl.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Per Westerlund KPMG Ordinarie Extern
Susanne Johansson Intern revisorssuppleant

Valberedning

Valberedning har varit Michael Hovare, sammankallande, och Börje Ericson.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2005-05-25.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

En mycket omfattande vattenskada skedde 2005-07-18, kulvertledning hade brutit och vatten fyllde källarlokalen med cirka 50-100 cm vatten.

Omfattningen: maskiner inventarier, rör, sanitet och väggar fick rivas och avfuktningen och renoveringen blev omfattande.

Lokalerna var återställd och renoverade 2005-12-19.

Markförlagd elservis till resp. lägenhet.

Markförlagd optokabel till resp. lägenhet.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Ombyggnad av undercentral för fjärrvärme gällande styr- och reglerutrustning.

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna under året med 6 %.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna med 8 % nästa år.

Föreningen beskattas efter schablonmässiga regler för statlig inkomstskatt.

Föreningens totala förmögenhetsvärde per 2005-12-31 uppgick till 26 607 530 kr och fördelas enligt medlemmarnas andel i bostadsrättsföreningen. Föreningen har lämnat kontrolluppgifter på förmögenhetsvärdet till Skatteverket.

Vi beslutade på årsstämman 2005 att ta upp ett nytt lån på max 2 miljoner kronor, så har även gjorts.

Vi amorterar numera på våra lån som totalt uppgick till 4.122.830 kronor per den 2005-12-31.

Varav ett lån på 1.227.480 kronor med en ränta på 6.26 % villkorsändring 2007-04-30 och ett lån på 2.895.350 kronor med en ränta på 3.45 % med villkorsändring 2010-09-01. Båda lånen finns i Stadshypotek. (SHB)

Nyckeltal	2005	2004	2003	2002
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	423	401	387	343
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 022	538	541	549
Elkostnad/kvm totalyta	7	5	5	6
Värmekostnad/kvm totalyta	92	88	96	77
Vattenkostnad/kvm totalyta	23	23	22	21

Dispositionsförslag

Förslag till behandling av ansamlad förlust.

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat	- 285 630,79
balanserad vinst	39 789,99
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	- 85 527,00
av fond för yttre underhåll ianspråktas	<u>46 139,00</u>
totalt	- 285 228,80

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

att i ny räkning överföres - 285 228,80

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

RESULTATRÄKNING		2005	2004
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 840 925	1 743 665
Övriga rörelseintäkter		0	85 574
		<u>1 840 925</u>	<u>1 829 239</u>
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-186 493	-107 568
Reparationer		-338 213	-132 516
Taxebundna kostnader		-594 653	-650 852
Övriga driftskostnader		-80 275	-129 787
Fastighetsskatt		-285 090	-255 300
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-97 565	-88 055
Personalkostnader		-84 494	-96 305
Avskrivningar		-105 962	-12 720
		<u>-1 772 745</u>	<u>-1 473 102</u>
RÖRELSERESULTAT		68 180	356 137
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		981	2 476
Räntekostnader		-159 784	-110 098
		<u>-158 803</u>	<u>-107 622</u>
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-90 623	248 515
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-195 008	-209 339
		<u>-195 008</u>	<u>-209 339</u>
ÅRETS RESULTAT		-285 631	39 176

BALANSRÄKNING	2005-12-31	2004-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3	
	<u>4 370 311</u>	<u>2 979 023</u>
	4 370 311	2 979 023
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC		
	<u>1 600</u>	<u>1 600</u>
	1 600	1 600
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	4 371 911	2 980 623
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar		
	0	3 300
Övriga fordringar	83 252	224 034
Förutbetalda kostnader	Not 4	
	<u>83 420</u>	<u>64 968</u>
	166 672	292 302
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	525 137	0
SBC klientmedel i SHB	<u>319 040</u>	<u>595 002</u>
	844 177	595 002
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 010 848	887 304
SUMMA TILLGÅNGAR	5 382 759	3 867 927
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		
EGET KAPITAL	Not 5	
Bundet eget kapital		
Inbetalda insatser	430 300	430 300
Reservfond	132 440	132 440
Fond för yttre underhåll	Not 6	
	<u>514 411</u>	<u>475 023</u>
	1 077 151	1 037 763
Ansamlad förlust		
Balanserad vinst	402	614
Årets resultat	<u>-285 631</u>	<u>39 176</u>
	-285 229	39 790
SUMMA EGET KAPITAL	791 922	1 077 553

		2005-12-31	2004-12-31
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	<u>3 963 510</u>	<u>2 158 720</u>
		3 963 510	2 158 720
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 7	159 320	12 720
Leverantörsskulder		190 951	185 453
Skatteskulder		130 311	259 419
Övriga kortfristiga skulder		605	1 181
Upplupna kostnader	Not 8	79 995	60 726
Förutbetalda avgifter och hyror		<u>66 145</u>	<u>112 155</u>
		627 327	631 654
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		5 382 759	3 867 927
Ställda säkerheter		4 444 700	3 199 700
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

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.

	2005	2004
Byggnader	1,0%	Årets amort.
Elanläggning	3,34%	-
Bredband	10,0%	-

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

	2005	2004
Not 1		
RÖRELSENS INTÄKTER		
Årsavgifter	1 706 685	1 620 300
Hysesintäkter	134 240	123 365
	1 840 925	1 743 665

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	34 500	40 225
Fastighetsskötsel enl beställning	32 886	12 557
Fastighetsskötsel gård entreprenad	98 628	0
Sotning	0	15 573
Gård	8 385	29 775
Serviceavtal	2 188	863
Förbrukningsmateriel	9 907	8 575
	186 493	107 568

	2005	2004
Reparationer		
Hyseslägenheter	746	0
Lägenheter	33 458	5 435
Gemensamma utrymmen	17 345	0
Tvättstuga	0	1 425
Bastu	16 706	0
VVS	15 583	86 234
Värmeanläggning	1 531	0
Elinstallationer	0	2 789
Fönster	0	1 834
Gård	10 814	0
Staket/stängsel	11 301	0
Garage/parkering	4 500	23 655
Garage	0	3 433
Carport	5 786	0
Vattenskada	147 820	0
Övrigt	72 623	7 711
	338 213	132 516
Taxebundna kostnader		
El	27 521	21 281
Värme	380 430	364 804
Vatten	93 194	96 738
Sophämtning	44 237	46 363
Grovsopor	48 721	45 250
Glasavfall	550	0
Snöröjning	0	76 416
	594 653	650 852
Övriga driftskostnader		
Försäkring	53 639	50 619
Självrisk	0	54 800
Kabel-TV/Satellit-TV	26 636	24 368
	80 275	129 787
Fastighetsskatt	285 090	255 300
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Hysesförluster	250	0
Revisionsarvode extern revisor	10 750	10 000
Föreningskostnader	1 766	0
Styrelseomkostnader	0	644
Stämma	2 043	219
Fritid (ute)	408	869
Studieverksamhet	1 619	0
Förvaltningsarvode	60 334	58 367
Arvode SBC övrigt	3 250	0
Administration	6 318	4 720
Korttidsinventarier	6 156	8 433
Avgift till organisationer	4 670	4 670
Bidrag och gåvor	0	133
	97 565	88 055

	2005	2004
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd 2005.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	66 500	67 000
Löner och arvoden	0	8 000
Sociala kostnader	17 994	21 305
	84 494	96 305
Avskrivningar		
Byggnad	22 447	12 720
Förbättringar	83 515	0
	105 962	12 720
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 772 745	1 473 102
Not 3		
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	4 295 335	4 295 335
Nyanskaffningar	1 497 250	0
Utgående anskaffningsvärde	5 792 585	4 295 335
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-1 316 312	-1 303 592
Årets avskrivningar enligt plan	-105 962	-12 720
Utgående avskrivning enligt plan	-1 422 274	-1 316 312
Planenligt restvärde vid årets slut	4 370 311	2 979 023
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	2 050 593	2 050 593
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	14 901 000	14 901 000
Taxeringsvärde mark	13 608 000	13 608 000
	28 509 000	28 509 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	28 509 000	28 509 000
	28 509 000	28 509 000
Not 4		
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
	2005-12-31	2004-12-31
Försäkring	5 275	5 275
Försäkring	67 440	48 364
Kabel TV	9 142	6 659
Avgifter till organisationer	0	4 670
Anticimex	1 563	0
	83 420	64 968

**Not 5
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	430 300			430 300
Reservfond	132 440			132 440
Fond för yttre underhåll Not 6	514 411	39 388		475 023
Summa bundet eget kapital	1 077 151			1 037 763
Ansamlad förlust				
Balanserad vinst	402	-39 388	39 176	614
Årets resultat	-285 631		-39 176	39 176
Summa ansamlad förlust	-285 229			39 790
Summa eget kapital	791 922			1 077 553

2005

2004

Not 6

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2005	2004
Vid årets början	475 023	389 496
Reservering enligt stadgar	85 527	85 527
Reservering enligt stämmobeslut	-46 139	0
Vid årets slut	514 411	475 023

Not 7

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2005-12-31	Belopp 2005-12-31	Belopp 2004-12-31	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek AB	6,26%	1 227 480	1 240 200	2007-04-30
Föreningsparbanken		0	931 240	Ingår i nya lånet
Stadshypotek AB	3,45%	2 895 350	0	2010-09-01
Summa skulder till kreditinstitut		4 122 830	2 171 440	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-159 320	-12 720	
		3 963 510	2 158 720	

Not 8

UPPLUPNA KOSTNADER

	2005-12-31	2004-12-31
Räntekostnader	20 854	14 301
Revisionskostnader	2 000	1 250
Fastighetskötsel	0	2 875
Föreningsarvoden och internrevisor	36 000	33 000
Soc. avgifter	9 857	9 300
Sophämtning	11 284	0
	79 995	60 726

SOLLENTUNA den / 2006

Mari Barbro Axelia Eriksson



Anders Werelius



Ingrid Eva Christina Hovare



Karl Per Göran Karlsson

Min revisionsberättelse har avgivits den / 2006

Per Westerlund
Auktoriserad revisor, KPMG

Susanne Johansson
Intern revisor