

## Kallelse till föreningsstämma

**Datum:** Onsdagen den 25 maj 2005  
**Tidpunkt:** 18.45 ( Obs! dörren låses kl 19.00)  
**Lokal:** Turebergssrummet Sollentuna Kommunhus, 13 tr

### 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. Fråga om stämman blivit i stadgeenligt 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 revisorssuppleanter
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende. Ärenden skall anges.
18. Stämmans avslutande
19. Genomgång av styrelsens fastställda budget

Sollentuna den 25 april 2005

STYRELSEN  
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TÄRNAN 2

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen TÄRNAN 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2004.

### 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 upprättades 1956-12-15 och nuvarande stadgar registrerades 2002-09-25 hos Bolagsverket.

#### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Tärnan 11, 16 och 17	1957	Sollentuna

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom IF. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Fastighetens uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1957.

Fastighetens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 348 kvadratmeter, vilket utgör lägenhetsyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 41 lägenheter med bostadsrätt samt 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.



### Fastighetens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Asfaltering av gångar	1967	
Omputsning av fasad	1976	Fasadrenovering och tilläggsisolering
Omläggning av tak	1991 - 1992	
Renovering av balkonger	1997	Renovering av balkonggräcke
Nya ytterdörrar	1970	
Vindsisolering	1975	
Parkbelysning	1976	
Fjärrvärme	1978	
Kabeltv	1988	
VA-Ledning	1993	Byte av VA-ledning, Hus A
Markarbete	1995	Återställning , Hus B
Omläggning av tak	1995	Kallgarage
Asfaltering parkering	1997	
Fönstermålning	1997	
Motorvärmarruttag	1998	
Skärmtak entreer	1998	Nya tak i plåt
Perkolationsmagasin, stuprör	1999	
Spolning av avlopp	2004	Spolning och försegling av golvbrunnar
Renovering av lokal	2000	Torkrum och föreningsarkiv
Omläggning av tak	2001	Kallförråd

### Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts i egen regi:

- Teknisk förvaltning - styrelsen/fastighetsintendenten

### Medlemmar

Av föreningens 41 medlemslägenheter har under året 4 överlåtits.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är:

- Enligt bostadsrättslagen och stadgar. Tillåts, men styrelsen ska vidtalas.

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

### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Sven Crister Blixt	Ordförande	flyttar år 2005
Mari Barbro Axelia Eriksson	Sekreterare	
Anders Werelius	Kassör	
Nils Peter Ahlerup	Ledamot	
Björn Edvard Holm	Suppleant	
Ingrid Eva Christina Hovare	Suppleant	
Karl Per Göran Karlsson	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

- Björn Edvard Holm, Ingrid Eva Christina Hovare och Karl Per Göran Karlsson.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Per Westerlund KPMG  
Susanne Johansson, intern

### Valberedning

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

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2004-05-26.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Under hösten upptäcktes läckage på huvudelkabel där man förstod att så snart upphandling gjorts måste ny kabel installeras vilket även innebär att nya kablar till alla bostadsrätter måste dras, vilket kommer innebära stora kostnader.

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

- Föreningen har under året haft 2 städdagar då vi som vanligt underhållit en del som behöver göras.
- Föreningen har även fortsatt att reglera ett antal gamla och nya vattenskadur i badrum och kök som uppstått. Krav har ställts mot berörda medlemmar.

### Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna med 200 kr beroende på läge och yta per 2004-01-01.

Föreningens totala förmögenhetsvärde per 2004-12-31 uppgick till 26 555 625 kr och fördelas enligt medlemmarnas andel i bostadsrättsföreningen. Föreningen har lämnat kontrolluppgifter på förmögenhetsvärdet till Skatteverket.

Nyckeltal	2004	2003	2002
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	401	387	343
Lån/kvm bostadsrättsyta	538	541	549
Elkostnad/kvm totalyta	5	5	5
Värmekostnad/kvm totalyta	84	91	74
Vattenkostnad/kvm totalyta	22	21	20



### Dispositionsförslag

Styrelsen föreslår följande förslag till resultatdisposition:

årets resultat	39 175,75
balanserad vinst	86 141,24
reservering till föreningens reparationsfond	<u>- 85 527,00</u>
totalt	39 789,99

att överföras i ny räkning **39 789,99**

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



**RESULTATRÄKNING**

**1 JANUARI - 31 DECEMBER**

		<b>2004</b>	<b>2003</b>
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 743 665	1 640 805
Övriga rörelseintäkter		<u>85 574</u>	<u>          </u>
		<b>1 829 239</b>	<b>1 640 805</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>	Not 2		
Fastighetskostnader		-107 568	-76 314
Reparationer		-132 516	-254 305
Taxebundna kostnader		-650 852	-601 763
Övriga driftskostnader		-129 787	129 793
Fastighetsskatt		-255 300	-225 510
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-88 055	-68 032
Personalkostnader		-96 305	-87 029
Avskrivningar		<u>-12 720</u>	<u>-17 592</u>
		<b>-1 473 102</b>	<b>-1 200 752</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>356 137</b>	<b>440 053</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		2 476	5 513
Räntekostnader		<u>-110 098</u>	<u>-136 525</u>
		<b>-107 622</b>	<b>-131 012</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>248 515</b>	<b>309 041</b>
<b>BOKSLUTSDISPOSITIONER</b>			
Föreningens reparationsfond	Not 6	<u>          </u>	<u>-85 527</u>
			<b>-85 527</b>
<b>SKATT</b>			
Statlig inkomstskatt		-209 339	-203 641
Skatt ändrad taxering		<u>          </u>	<u>3 983</u>
		<b>-209 339</b>	<b>-199 658</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>39 176</b>	<b>23 856</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2004-12-31</b>	<b>2003-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Byggnader och mark	Not 3	<u>2 979 023</u>	<u>2 991 743</u>
		<b>2 979 023</b>	<b>2 991 743</b>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Insats SBC		<u>1 600</u>	<u>1 600</u>
		<b>1 600</b>	<b>1 600</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 980 623</b>	<b>2 993 343</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		3 300	
Övriga fordringar ( varav skattekonto 145.576 kr)		224 034	
Förutbetalda kostnader	Not 4	<u>64 968</u>	<u>11 342</u>
		<b>292 302</b>	<b>11 342</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank			
SBC klientmedel i SHB		<u>595 002</u>	<u>614 556</u>
		<b>595 002</b>	<b>614 556</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>887 304</b>	<b>625 898</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 867 927</b>	<b>3 619 241</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 5		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		430 300	430 300
Reservfond		132 440	132 440
Föreningens reparationsfond		<u>475 023</u>	<u></u>
		<b>1 037 763</b>	<b>562 740</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		614	62 285
Årets resultat		<u>39 176</u>	<u>23 856</u>
		<b>39 790</b>	<b>86 141</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>1 077 553</b>	<b>648 881</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, förutom föreningens reparationsfond som redovisas som en egen post under rubriken bundet eget kapital. Föreningens reparationsfond redovisas från och med räkenskapsåret 2004 i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4). Jämförelseuppgifterna för föregående år har inte omräknats på grund av att en sådan omräkning inte bedöms stå i rimlig proportion till värdet av informationen.

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.

	<b>2004</b>	<b>2003</b>
Byggnad	Årets amort.	Årets amort.
Inventarier	Fullt avskriven	Fullt avskriven

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

<b>NOT 1</b>	<b>2 004</b>	<b>2 003</b>
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>		
Årsavgifter	1 620 300	1 563 545
Hysesintäkter	<u>123 365</u>	<u>77 260</u>
	<b>1 743 665</b>	<b>1 640 805</b>
 <b>NOT 2</b>		
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskötsel entreprenad	40 225	
Fastighetsskötsel enligt beställning	12 557	44 630
Fastighetsskötsel gård entreprenad		9 953
Sotning	15 573	
Gård	29 775	2 040
Serviceavtal	863	
VVS		865
Förbrukningsmateriel	<u>8 575</u>	<u>18 826</u>
	<b>107 568</b>	<b>76 314</b>

	<b>2004</b>	<b>2003</b>
<b>Reparationer</b>		
Lägenheter	5 435	
Tvättstuga	1 425	
VVS	86 234	4 428
Elinstallationer	2 789	
Fönster	1 834	
Garage/bilplatser	23 655	
Garage	3 433	
Vattenskada		249 877
Övrigt	7 711	
	<b>132 516</b>	<b>254 305</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
Elkostnader	21 281	20 216
Värmekostnader	364 804	397 465
Vattenkostnader	96 738	92 252
Sophämtning	46 363	88 105
Grovsopor	45 250	3 725
Snöröjning	76 416	
	<b>650 852</b>	<b>601 763</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	50 619	51 148
Självrisk	54 800	
Försäkringsersättning		-193 398
Kabel-TV/Satellit-TV	24 368	12 457
	<b>129 787</b>	<b>-129 793</b>
<b>Fastighetsskatt</b>	<b>255 300</b>	<b>225 510</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Revisionsarvode (extern revisor)	10 000	8 750
Styrelseomkostnader	644	368
Kostnader för stämma	219	
Fritid (ute)	869	437
Trivselkostnader (inne)		838
Förvaltningsarvode	58 367	28 936
Arvode SBC övrigt		6 250
Juridik		7 875
Administration	4 720	6 190
Korttidsinventarier	8 433	1 593
Tidningar, tidskrifter och facklitteratur		200
Avgift till organisationer	4 670	4 670
Bidrag och gåvor	133	1 925
	<b>88 055</b>	<b>68 032</b>
<b>Anställda och personalkostnader</b>		

Föreningen har haft 1 deltidsanställd man under del av året

	2004	2003
<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
Styrelse och internrevisor	67 000	51 100
Löner och arvoden	8 000	17 600
Kostnadsersättningar och naturaförmåner		60
Sociala kostnader	21 305	18 269
	<u>96 305</u>	<u>87 029</u>
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnad	12 720	12 592
Inventarier		5 000
	<u>12 720</u>	<u>17 592</u>
<b>TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>1 473 102</b>	<b>1 200 752</b>
<b>NOT 3</b>		
<b>BYGGNADER OCH MARK</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	4 295 335	4 295 335
Utgående anskaffningsvärde	<u>4 295 335</u>	<u>4 295 335</u>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader</b>		
Vid årets början	-1 303 592	-1 291 000
Årets avskrivningar enligt plan	-12 720	-12 592
Utgående avskrivning enligt plan	<u>-1 316 312</u>	<u>-1 303 592</u>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>2 979 023</b>	<b>2 991 743</b>
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	2 050 593	2 050 593
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	14 901 000	14 901 000
Taxeringsvärde mark	13 608 000	13 608 000
	<u>28 509 000</u>	<u>28 509 000</u>
<b>Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande</b>		
Bostäder	28 509 000	28 509 000
<b>NOT 4</b>		
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>	<b>2004-12-31</b>	<b>2003-12-31</b>
Försäkring	5 275	5 250
Försäkring	48 364	
Kabel-TV	6 659	6 092
Avgifter till organisationer	4 670	
	<u>64 968</u>	<u>11 342</u>

**NOT 5  
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	430 300			430 300
Reservfond	132 440			132 440
Föreningens reparationsfond	475 023	475 023	<b>se not 7</b>	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>1 037 763</b>	<b>475 023</b>		<b>562 740</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserad vinst	614	-85 527	23 856	62 285
Årets resultat	39 176	39 176	-23 856	23 856
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>39 790</b>	<b>-46 351</b>		<b>86 141</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 077 553</b>	<b>428 672</b>		<b>648 881</b>

Föreningens reparationsfond ( 389.496 kronor) har förts om till bundet eget kapital enligt BFNAR.

**NOT 6** 2 004 2 003

**AVSÄTTNINGAR**

**Föreningens reparationsfond**

Vid årets början	389 496	303 969
Årets avsättning	-	85 527
Omföring till eget kapital	-389 496	-
<b>Vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>389 496</b>

**BUNDET EGET KAPITAL**

**Föreningens reparationsfond**

Vid årets början		
Omföring från avsättningar	389 496	
Årets reservering	85 527	
Årets ianspråktagande		
<b>Vid årets slut</b>	<b>475 023</b>	<b>se not 6</b>

**Medlemmarnas reparationsfond**

Vid årets början	2 733
Ianspråktagande	-2 733
Vid årets slut	

**NOT 7**

**SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

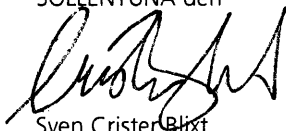
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	2004-12-31	2004-12-31	2003-12-31	
Stadshypotek AB	6,26%	1 240 200	1 252 920	2007-04-30
Föreningsparbanken	3,22%	931 240	931 240	Rörligt
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>2 171 440</b>	<b>2 184 160</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>-12 720</b>	<b>2 184 160</b>	

NOT 8

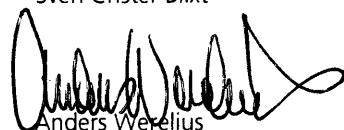
UPPLUPNA KOSTNADER

	2004-12-31	2003-12-31
Räntekostnader	14 301	15 615
Bankavgift		377
Revisor	1 250	
Fastighetsskötsel	2 875	
Föreningsarvoden och internrevisor	33 000	
Soc. avgifter	9 300	
	<hr/>	<hr/>
	60 726	15 992

SOLLENTUNA den 27 / 14 2005



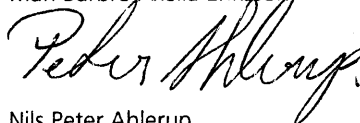
Sven Crister Blixt



Anders Werelius



Mari Barbro Axelia Eriksson

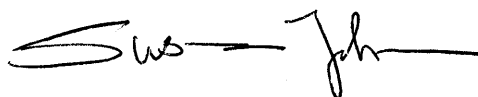


Nils Peter Ahlerup

Vår Min revisionsberättelse har avgivits den 9 / 5 2005



Per Westerlund  
Auktoriserad revisor



Susanne Johansson

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Tärnan 2

Org nr 714800-1998

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Tärnan 2 för år 2004. 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 i rimlig grad 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 ersättningskyldig 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.

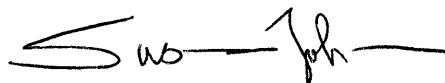
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 9 maj 2005



Per Westerlund  
Auktoriserad revisor



Susanne Johansson