

Årsredovisning

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Barrträdet i Nacka Kommun org nr 714000-0048, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2008-01-01—2008-12-31. Föreningen bildades 1961-03-29 och registrerades 1961-04-17.

Förvaltningsberättelse

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Sicklaön 84:4 och 84:5. Av föreningens 191 lägenheter upplåts 190 med bostadsrätt och 1 med hyresrätt. Samtliga föreningens lokaler upplåts med hyresrätt.

Medlemmar

Föreningen har 234 medlemmar. Under året har 25 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelse

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning.

Staffan Tellerup	Ordförande
Anette Gunnarsson	Vice ordförande
Marika Hansen	Sekreterare
Jan Rehnberg	Ledamot
Eric Nordgren	Ledamot
Jenny Jörgensen	Utsedd av HSB Stockholm

Suppleanter har varit:

Thomas Stade
Birgitta Wallander
Anna-Lena S Helgesson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Staffan Tellerup, Eric Nordgren, Marika Hansen samt suppleanten Anna-Lena Svantesson-Helgesson.



Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av styrelsen eller Staffan Tellerup, Anette Gunnarsson, Marika Hansen och Eric Nordgren två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Boris Prohorenko med Lena Magnusson som suppleant, valda av föreningen, samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Lars Lundström (sammanställande), Birgitta Gustawson, Boris Prohorenko, Anita Fredriksson, Maj Axell-Bäckström och Maud Hamad.

Ombud till Distriktsstämma

Föreningens ombud vid HSB Stockholms distriktsstämma har varit Birgitta Wallander, Thomas Stade, Anna-Lena S Helgesson. Suppleanter till dessa har varit Marika Hansen, Anette Gunnarsson och Staffan Tellerup

Sammanträden

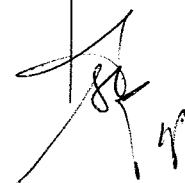
Ordinarie föreningsstämma 08-05-27. Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 10 protokollförda ordinarie sammanträden och arbetsutskottet har hållit 51 st protokollförda sammanträden.

Dessutom har 2 extra styrelsemöten hållits.

Styrelsen började verksamhetsåret med en lyckad planeringskonferens på två dagar under augusti.

Arvoden

Arvoden till styrelse har utgått med 2,0 basbelopp à 41.000 kr att inom sig fördela, 4.000 kr till den av föreningen valde revisoren samt 6.000 kr till valberedningen att inom sig fördela.



Fastigheterna

Besiktning av fastigheterna har skett i enlighet med stadgarna och underhållsplanen har samtidigt legat till grund för syn och bedömningar. Fastigheterna bedöms vara i gott skick och underhållet i planen har följts.

Den tekniska- och kamerala förvaltningen har under verksamhetsåret skötts av HSB Stockholm. Fastighets- och trädgårdsskötsel samt städning har ombesörjts av Nacka Drift & Skötsel AB.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg-Hansa.

Händelser under året:

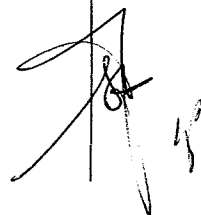
Samtliga köksavlopp har högtrycksspolats.

PCB-inventering och energideklaration har genomförts, ingen anmärkning.

Sedvanlig gårdsfest har genomförts till stor belåtenhet.

Kalendarium över större utförda renoveringar

- 1988 Etablering av skyddsrum
- 1989 Omläggning av tak
- 1989 Anslutning till kabel-TV
- 1990 Genomgående fasadrenovering
- 1991 Totalrenovering av pannrum och undercentraler
- 1991 Fönsterrenovering till plåtbeklädda ytterbågar
- 1993 Byten av avloppsstammar inkl helkakling av badrum
- 1993 Installering av kodlås
- 1994 Renovering av hissar inkl motorer, linor och hisskorgar
- 1995 Målning av entréer och portuppgångar inkl byte av armaturer
- 1996 Obligatorisk ventilationskontroll med därpåföljande åtgärder
- 1996 Ombyggnad av kontorslokaler till 4 st bostadsrättslägenheter
- 1996 Målning av källargångar
- 1996 Totalrenovering av tvättstugor inkl byte av maskiner
- 1996 Balkongtak på översta balkongerna
- 1996 Brytskydd på källardörrar och galler på fönster i källarvåning
- 1997 Cykelrum, barnvagnsrum och källargolv har målats
- 1997 Etablering av hobbyrum
- 1997 Färdigställande av två st lekplatser
- 1997 Installation av intern-TV
- 1998 Golven i vindsutrymmen i höghusen målats
- 1999 Hängrännor har satts upp under balkongtaken
- 1999 Nya tilluftsfläktar har installerats i 19, 29 och 31.
- 2000 230 kvm kontorsyta byggts om till 3 st bostadsrätter
- 2000 Piskbalkonger har renoverats
- 2000 Nya tilluftsfläktar har installerats i 25.
- 2001 Ny tilluftsfläkt har installerats i 33.



- 2002 57 kvm kontorsyta byggts om till bostad.
2002 Ny tilluftsfläkt har installerats i nr 21.
2003 Elektroniskt bokningssystem för tvättstugor, bastu, solarium och övernattningsrum har installerats.
2003 Spontantvättstuga med torkskåp har etablerats i Alphyddevägen 25 .
2003 Torkskåp har installerats i övriga fyra tvättstugor.
2003 95 m² kontorsutrymme på Alphyddevägen 33 har ombyggt till åtta st förråd och ett övernattningsrum.
2003 Tilluftsfläkt har installerats i källaren Alphyddevägen 33-35.
2004 Nödbelysning installerats i samtliga trappuppgångar.
Gårdsbelysning har uppsatts på båda innergårdarna.
Radonmätning har utförts i föreningens lägenheter.
2005 Total renovering och inglasning av samtliga balkonger
70 kvm lokal har byggts om till lägenhet vilken avyttrats
Ny tilluftsfläkt har installerats i 23
Hemsida har skapats
Bokning av tvättstugor, bastu, solarium och hotell via Internet har möjliggjorts.
2006 Slutförande av balkongrenoveringar samt inglasning
2007 Byte av låssystem i samtliga gemensamma utrymmen.
Sopnedkassen ersatta av djupförvar av typ Molok.
Renovering av samtliga tvättstugor inkl byte av maskinutrustning.

Kalendarium över större planerade renoveringar

- 2010-2012 Renovering av yttertak
2010-2021 Målning av entréer, trapphus etc
2010-2021 Byte entrédörrar
2020-2025 Byte av samtliga fönster/bågar

Årsavgifter och hyror

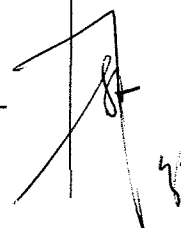
Månadsavgiften för 2009 kommer att höjas med 5%

Miljöplan

Frågan finns under utredning i styrelsen i avvaktan på beslut från Nacka kommun.

Medlemsinformation

Den huvudsakliga informationen ges i intern-TV samt via föreningens hemsida. Uppdatering sker efter varje styrelsemöte. Nya medlemmar hälsas välkomna av trappvärdarna och tilldelas skriften



”basinformation”, föreningens stadgar och skriften ”Vem ska underhålla bostadsrättslägenheten”.

Behandling av årets resultat

Stämman har att ta ställning till:

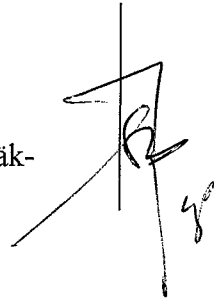
Balanserat resultat	- 865 067
Årets resultat	<u>164 221</u>
	- 700 846

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond för yttre underhåll	- 498 624
Balanserat resultat	<u>- 202 222</u>
	- 700 846

Ekonomi

Föreningens ekonomi framgår av bifogade resultat och balansräkning.



HSB Bostadsrättsförening Barrträdet i Nacka

		2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	7 293 373	7 281 216
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-4 376 520	-4 979 624
Planerat Underhåll		-498 624	-626 927
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-278 090	-348 890
Avskrivningar	Not 3	-1 435 977	-1 473 789
Summa fastighetskostnader		-6 589 211	-7 429 230
Bruttoresultat		704 162	-148 014
Jämförelsestörande poster	Not 4	0	-34 475
Rörelseresultat		704 162	-182 489
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	64 332	101 107
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-586 337	-679 090
Summa finansiella poster		-522 005	-577 983
Resultat efter finansiella kostnader		182 157	-760 472
Inkomstskatt		-17 936	-28 527
Årets resultat		164 221	-788 999

HSB Bostadsrättsförening Barrträdet i Nacka

Balansräkning	2008-12-31	2007-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och ombyggnader	Not 7 19 010 629	20 431 416
Mark och markanläggningar	Not 8 2 000 012	2 003 764
Inventarier	Not 9 71 499	57 937
	<u>21 082 140</u>	<u>22 493 117</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 10 500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>21 082 640</u>	<u>22 493 617</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	3 323	6 177
Avräkningskonto HSB Stockholm	497 763	1 540 388
Övriga fordringar	Not 11 14 607	14 334
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12 87 595	212 627
	<u>603 288</u>	<u>1 773 526</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13 1 500 000	2 500 000
Bank	Not 14 230	230
Summa omsättningstillgångar	<u>2 103 518</u>	<u>4 273 756</u>
Summa tillgångar	<u>23 186 158</u>	<u>26 767 374</u>

HSB Bostadsrättsförening Barrträdet i Nacka

Balansräkning		2008-12-31	2007-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 279 200	1 279 200
Upplåtelseavgifter		7 027 140	7 027 140
Underhållsfond		1 558 815	2 185 742
		<u>9 865 155</u>	<u>10 492 082</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-865 067	-702 995
Årets resultat		164 221	-788 999
		<u>-700 846</u>	<u>-1 491 994</u>
Summa eget kapital		<u>9 164 309</u>	<u>9 000 087</u>
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	12 284 633	15 626 225
Leverantörsskulder		485 693	1 008 949
Skatteskulder		6 569	33 183
Fond för inre underhåll		482 230	465 200
Övriga skulder	Not 17	30 450	21 450
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	732 274	612 279
Summa skulder		<u>14 021 849</u>	<u>17 767 286</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>23 186 158</u>	<u>26 767 374</u>
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		20 249 500	20 249 500
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

HSB Bostadsrättsförening Barrträdet i Nacka

Kassaflödesanalys	2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	182 157	-760 472
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 435 977	1 473 789
Inkomstskatt	-17 936	-28 527
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 600 198	684 790
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	1 127 613	-230 228
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-403 845	214 111
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 323 966	668 673
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-472 909
Investeringar i markanläggningar	0	-37 516
Investeringar i maskiner/inventarier	-25 000	-64 375
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-25 000	-574 800
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-3 341 592	-341 592
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-3 341 592	-341 592
Årets kassaflöde	-1 042 626	-247 719
Likvida medel vid årets början	1 540 618	1 788 337
Likvida medel vid årets slut	497 993	1 540 618

I kassaflödes analysen medräknas föreningens avräkningskonto HSB Stockholm i de likvida medlen

HSB Bostadsrättsförening Barrträdet i Nacka**Redovisningsprinciper m.m.**

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 2% som grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning mellan 10-20 år.

Avskrivning på inventarier

Avskrivning sker planenligt med en avskrivningstid baserat på inventariernas livslängd cirka 5 år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Minimivinstsättning regleras i stadgarna.

Inkomstskatt och underskottsavdrag

I en bostadsrättsföreningen inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 28 procent.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2008-01-01	2007-01-01
	2008-12-31	2007-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden förtroendevalda	100 000	100 000
Sociala kostnader	32 263	33 717
Utbildning förtroendevalda	3 760	6 500
Övrigt	17 820	25 310
	<u>153 843</u>	<u>165 527</u>
Revisorer		
Föreningsvald	4 900	4 000
Övriga förtroendevalda/anställda		
Löner och ersättningar	4 025	6 418
Sociala kostnader	1 305	2 081
	<u>5 329</u>	<u>8 499</u>
Totalt	<u>164 073</u>	<u>178 025</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

HSB Bostadsrättsförening Barrträdet i Nacka

Noter	2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
-------	--------------------------	--------------------------

Not 1 Nettoomsättning

Årsavgifter	6 674 412	6 674 412
Hyrer	636 833	625 765
Övriga intäkter	16 886	14 384
Bruttoomsättning	<u>7 328 131</u>	<u>7 314 561</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-2 426	-616
Hyresförluster	0	-397
Avsatt till inre fond	<u>-32 332</u>	<u>-32 332</u>
	7 293 373	7 281 216

Not 2 Drift

Personalkostnader	164 073	178 025
Fastighetsskötsel och lokalvård	574 949	608 855
Reparationer	228 788	877 723
El	369 416	277 174
Uppvärmning	1 529 799	1 493 805
Vatten	292 665	357 421
Sophämtning	241 487	395 354
Fastighetsförsäkring	84 555	72 279
Kabel-TV	226 604	254 842
Övriga avgifter	15 289	4 103
Förvaltningsarvoden	364 506	325 182
Övriga driftskostnader	284 390	134 861
	<u>4 376 520</u>	<u>4 979 624</u>

Not 3 Avskrivningar

Byggnader	367 109	367 106
Om- och tillbyggnad	1 053 678	1 096 493
Markanläggningar	3 752	3 752
Inventarier	11 438	6 438
	<u>1 435 977</u>	<u>1 473 789</u>

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	24 329	17 724
Specialinlåning	39 414	82 483
Övriga ränteintäkter	589	900
	<u>64 332</u>	<u>101 107</u>

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader långfristiga skulder	586 063	679 040
Övriga räntekostnader	274	50
	<u>586 337</u>	<u>679 090</u>

N

HSB Bostadsrättsförening Barrträdet i Nacka

Noter	2008-12-31	2007-12-31
Not 7 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	38 516 089	38 043 180
Årets investeringar	0	472 909
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 516 089	38 516 089
Ingående ackumulerade avskrivningar	-18 084 672	-16 621 073
Årets avskrivningar	-1 420 787	-1 463 599
Utgående avskrivningar	-19 505 459	-18 084 672
Bokfört värde	19 010 629	20 431 416
Taxeringsvärde		
Byggnader	65 161 000	65 161 000
Mark	38 728 000	38 728 000
	103 889 000	103 889 000
Not 8 Mark och markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde mark	1 970 000	1 970 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	978 516	941 000
Årets investeringar	0	37 516
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 948 516	2 948 516
Ingående ackumulerade avskrivningar	-944 752	-941 000
Årets avskrivningar	-3 752	-3 752
Utgående avskrivningar	-948 504	-944 752
Bokfört värde	2 000 012	2 003 764
Not 9 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	104 275	39 900
Årets investeringar	25 000	64 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	129 275	104 275
Ingående avskrivningar	-46 338	-39 900
Årets avskrivningar	-11 438	-6 438
Utgående avskrivningar	-57 776	-46 338
Bokfört värde	71 499	57 937
Not 10 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500

HSB Bostadsrättsförening Barrträdet i Nacka

Noter	2008-12-31	2007-12-31			
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	14 607	14 334			
	14 607	14 334			
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Ränta specialinlåning HSB Stockholm	18 345	16 269			
Ekonomiförvaltningen	0	37 962			
Kabel-TV	69 250	32 661			
Administrativ förvaltning/Fastighetsskötsel	0	44 521			
Telefoni/Bredband	0	1 388			
Fastighetsförsäkring	0	79 826			
	87 595	212 627			
Not 13 Kortfristiga placeringar					
Specialinlåning 3-mån HSB Stockholm	0	2 500 000			
Specialinlåning 6-mån HSB Stockholm	1 500 000	0			
	1 500 000	2 500 000			
Not 14 Kassa och bank					
Nordea transaktionskonto	230	230			
	230	230			
Not 15 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 279 200	7 027 140	2 185 742	-702 995	-788 999
Vinstdisp enl. stämmobeslut			-626 927	-162 072	788 999
Årets resultat					164 221
Belopp vid årets slut	1 279 200	7 027 140	1 558 815	-865 067	164 221
Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	3978 83 57334	3,75%	2009-02-18	5 713 216	128 388
Nordea Hypotek	39788342736	4,60%	2009-08-19	3 549 096	80 664
Nordea Hypotek	39788349730	4,55%	2009-10-21	2 767 321	62 540
Nordea Hypotek	39788414184	5,48%	2009-01-27	255 000	70 000
				12 284 633	341 592
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					11 943 041
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					10 576 673
Not 17 Övriga kortfristiga skulder					
Deposition bastu	30 450	21 450			
	30 450	21 450			

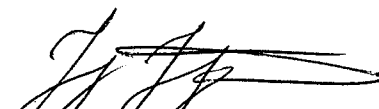
HSB Bostadsrättsförening Barrträdet i Nacka

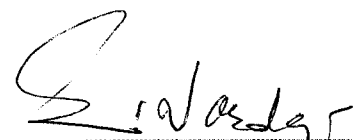
Noter 2008-12-31 2007-12-31**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**


Upplupna räntekostnader	31 672	41 417
Förutbetalda hyror och avgifter	643 958	539 353
Arvode BoRevision	12 000	12 000
Arvode styrelse	10 066	6 117
Beräknad årsredovisning	4 384	2 447
Arbetsgivaravgifter	30 194	10 945
	<u>732 274</u>	<u>612 279</u>

Nacka, den 18 Februari 2009

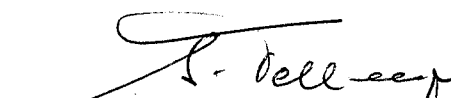
 Anette Gunnarsson


 Jenny Jørgensen


 Erik Nordgren

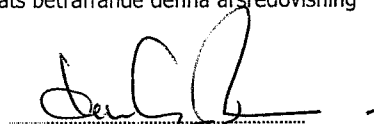

 Marika Hansen


 Jan Kullenberg-Rehnberg


 Staffan Tellerup

Vår revisionsberättelse har 18 - 2 - 09 lämnats beträffande denna årsredovisning


 Boris Prohorenko


 Lars-Göran Petersson

Av föreningen vald revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Barrträdet i Nacka

Organisationsnummer 714000-0048

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB:s Brf Barrträdet i Nacka för räkenskapsåret 2008.01.01 - 2008.12.31

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 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.

Nacka, den 18/2 -2009


Boris Prohorenko
Av föreningen vald revisor


Lars-Göran Petersson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor