

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen NYCKELN I NACKA

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 1984-03-12 Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-08-10 och nuvarande stadgar registrerades 2003-10-01 hos Bolagsverket.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Jarlbergs samfällighetsförening.
Föreningens andel är 12,7 %. Samfälligheten förvaltar Garage och sopanläggning.

Fakta om våra fastigheter

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan.

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
SICKLAÖN 367:7	1987	Nacka
SICKLAÖN 367:9	1987	Nacka

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrad genom Trygg Hansa. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är Fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1988 och består av 10 flerbostadshus i 3 till 7 våningar och 25 småhus.
Fastigheternas värdeår är 1988.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 13 216 kvadratmeter, vilket utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 170 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
56	79	24	10	1

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar

<u>Gemensamhetslokal</u>	<u>ev kommentar</u>
Bastu	2 st
Gemensamhetslokal	2 st
Solarium	1 st
Övernattningslägenhet	1 st

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2003 och sträcker sig fram till 2022

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras.

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>	<u>Kommentar</u>
Byte av ventilationsanläggning.	2007	

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning
- Teknisk förvaltning

Övriga avtal

Marskötselavtal med HSB.

Föreningen har bredbandsuppkoppling via ComHem.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 170 st.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 15 överlåtits.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är: Följer SBC:s föreskrifter i Bostadsrättshandboken samt hyresnämndens praxis på upp till 6 månader för samboboende.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Birgit Andersson	Ledamot	
Ronny Henriksson	Ledamot	
Margareta Jorg	Ledamot	
Jonas Malmberg	Ledamot	
Ove Moström	Ledamot	Avgick 2007-12-31
Mats Wåhlberg	Ledamot	
Britt-Marie Carlgren Mannerberg	Suppleant	
Monica Sandberg	Suppleant	
Christian Velandar	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer: Ronny Henriksson, Ove Moström, Britt-Marie Carlgren Mannerberg, Monica Sandberg och Christian Velandar.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Karin Rosén, Revidentia	Ordinarie Extern
Johan Sandström	Ordinarie Intern
Jan Mörk	Suppleant Intern

Valberedning

Valberedning har varit Lars Gagnér sammankallande samt Anders Persson.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2007-05-15.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

I början av året har föreningen bytt ut samtliga ventilationsfläktar i föreningens fastigheter. Under året har även radonmätning gjorts i vissa lägenheter och stamspolning genomförts i samtliga lägenheter.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Styrelsen planerar att under året måla och tapetsera samtliga trappuppgångar i föreningens fastigheter. Vi kommer även att utöka antalet vindsförråd i hittills outnyttjade vindsutrymmen då vi har en stor efterfrågan på extraförråd f.n.

Föreningens ekonomi

Föreningens totala förmögenhetsvärde per 2007-12-31 uppgick till noll kr och har av den anledningen ej fördelats enligt medlemmarnas andel i bostadsrättsföreningen.

Nyckeltal	2007	2006	2005	2004
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	821	864	909	909
Lån/kvm bostadsrättsyta	8 097	8 441	8 502	8 559
Elkostnad/kvm totalyta	28	30	31	36
Värmekostnad/kvm totalyta	71	82	82	82
Vattenkostnad/kvm totalyta	32	37	35	39

Föreningens ekonomi är fortsatt god och vi kunde för andra året i rad sänka avgifterna med 5 % f.o.m. 2007-01-01. Under året har vi också tack vare vår goda likviditet kunnat amortera ned lånen med 4 Mkr utöver ordinarie amorteringstakt.

Ränteutvecklingen i Sverige har varit uppåtgående under 2007 och 2008 men föreningen kommer trots det kunna bibehålla avgifterna oförändrade för 2008 tack vare en stabil ekonomi och en bra spridning av bindningstiderna på föreningens lån.

Dispositionsförslag

Förslag till behandling av ansamlad förlust.

Till föreningsstämman förfogande står följande medel

årets resultat	218 873,29
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande	- 2 052 739,64
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	- 703 000,00
av fond för yttre underhåll ianspråktagas	420 789,00
	<u>- 2 116 077,35</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

att i ny räkning överföres - 2 116 077,35

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

Föreningens	2005	2004	2003	2002
Medlemsavgifter	900	804	731	625
Ansatt	222	101	100	80
Av föreningsmedlemsavgifter har under året överförts	22	31	32	32
Föreningens policy för engagemangshyrning är enligt SBC's föreskrifter				
Hyrtjänstens policy för engagemangshyrning är enligt SBC's föreskrifter				
Överförda till föreningsmedlemsavgifter				
Styrelsen				
Styrelsen har beslutat att för 2005 och 2006 medlemsavgifterna ska vara				
Bengt Andersson				
Annika Hultberg				
Margareta Jorg				
Jonas Malmberg				
Ove Moberg				
Mats Wärlberg				
Åke-Maria Carlsson Moberg				
Monica Sandberg				
Yvonne Ylander				

BA
Jorg
Wärlberg

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

2007

2006

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror	Not 1	11 369 456	11 963 279
Övriga rörelseintäkter		48 351	178 122
		11 417 807	12 141 401

RÖRELSENS KOSTNADER

	Not 2		
Fastighetskostnader		-525 442	-506 873
Reparationer		-440 587	-278 270
Periodiskt underhåll		-437 728	-203 721
Taxebundna kostnader		-2 210 214	-2 123 342
Övriga driftskostnader		-359 625	-338 842
Fastighetsskatt		-410 076	-488 877
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-523 295	-614 975
Personalkostnader		-166 949	-150 794
Avskrivningar		-668 649	-630 320
		-5 742 564	-5 336 015

RÖRELSERESULTAT

5 675 242

6 805 386

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Försäljning värdepapper långa placeringar	0	70 584
Räntetäkter	39 211	76 822
Nedskrivning av kortfristiga placeringar	-8 000	-34 000
Räntekostnader	-5 487 580	-5 933 561
	-5 456 369	-5 820 155

ÅRETS RESULTAT

218 873

985 231

Ref
39 JKA
JKA

BALANSRÄKNING		2007-12-31	2006-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	126 354 81	126 253 27
		4	0
Maskiner och inventarier	Not 4	3 630	7 260
		<u>126 358 444</u>	<u>126 260 530</u>
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Insats SBC		5 000	5 000
Insats HSB		500	500
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 5	978 000	986 000
		<u>983 500</u>	<u>991 500</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		127 341 944	127 252 030
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		13 155	8 761
Skattefordringar		0	234 340
Övriga fordringar		138 976	45 530
Förutbetalda kostnader	Not 6	67 390	71 164
Upplupna intäkter		2 250	59 612
		<u>221 771</u>	<u>419 407</u>
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Not 7		
Kortfristiga placeringar		2 000 000	2 000 000
		<u>2 000 000</u>	<u>2 000 000</u>
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		52 271	1 896 790
SBC klientmedel i SHB		1 706 878	4 367 896
		<u>1 759 148</u>	<u>6 264 686</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 980 919	8 684 093
SUMMA TILLGÅNGAR		131 322 864	135 936 123

BALANSRÄKNING

2007-12-31

2006-12-31

EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER

EGET KAPITAL

Not 8

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

12 466 011

12 466 011

Fond för yttre underhåll

Not 9

6 853 448

6 571 237

19 319 459

19 037 248

Fritt eget kapital

Ansamlad förlust

-2 334 951

-3 037 970

Årets resultat

218 873

985 231

-2 116 077

-2 052 740

SUMMA EGET KAPITAL

17 203 381

16 984 508

AVSÄTTNINGAR

Not 10

Medlemmarnas reparationsfond

583 447

657 674

583 447

657 674

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder till kreditinstitut

Not 11

110 796 469

115 627 573

110 796 469

115 627 573

KORTFRISTIGA SKULDER

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut

Not 11

760 924

662 364

Leverantörsskulder

523 712

198 844

Övriga kortfristiga skulder

544 300

550

Upplupna kostnader

Not 12

900 679

1 014 312

Förutbetalda avgifter och hyror

9 951

790 298

2 739 566

2 666 368

SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER

131 322 864

135 936 123

Ställda säkerheter

Uttagna fastighetsinteckningar

Not 11

122 448 00

122 448 00

0

0

Ansvarsförbindelser

inga

inga

Handwritten signatures and initials:
RLE
JL
W
Ba

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
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,50%	0,50%
Ventilation	5,00%	
Maskiner och inventarier	20,00%	20,00%

Avsättning till medlemmarnas reparationsfond görs enligt föreningens stadgar.

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
Not 1		
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	11 314 056	11 905 679
Hysesintäkter	55 400	57 600
	11 369 456	11 963 279

Not 2 RÖRELSSENS KOSTNADER Fastighetskostnader

Snöröjning	26 853	23 013
Städning entreprenad	137 064	134 471
Städning enligt beställning	15 713	1 801
OVK	0	17 375
Hissbesiktning	6 960	6 758
Myndighetstillsyn	713	12 779
Gård	217 155	212 365
Serviceavtal	24 852	2 344
Hiss	71 995	83 060
Ventilation	12 108	5 625
Förbrukningsmateriel	12 029	7 282
	525 442	506 873

Not 2 forts.	2007	2006
Reparationer		
Byggnad	0	1 415
Hyseslägenheter	20 843	0
Lokaler	9 138	0
Förskola	3 541	0
Gemensamma utrymmen	0	948
Tvättstuga	34 418	20 101
Vind	624	0
Trapphus	169	0
Portar	15 116	2 844
Lås	4 615	303
VVS	49 716	69 523
Värmeanläggning	7 195	2 597
Undercentral	0	14 895
Ventilation	4 729	48 344
Elinstallationer	20 987	8 905
Hiss	26 826	0
Tak	24 138	19 257
Fönster	1 645	3 551
Balkonger	2 430	5 125
Gård	28 261	65 101
Utemiljö	16 220	10 912
Konsult	0	3 125
Skador	0	1 325
Vattenskada	169 976	0
	440 587	278 270
Periodiskt underhåll		
Byggnad	15 200	0
Lägenhet	0	20 374
Lokaler	136 347	0
Bastu/pool	0	484
VVS	185 561	80 888
Huskropp utvändigt	98 881	90 000
Tak	0	2 113
Balkonger/altaner	1 739	0
Utemiljö	0	9 862
	437 728	203 721
Taxebundna kostnader		
El	416 543	395 627
Värme	1 066 513	1 079 651
Vatten	485 011	490 601
Sophämtning	134 512	0
Grovsopor	107 635	157 463
	2 210 214	2 123 342
Övriga driftskostnader		
Försäkring	101 357	98 412
Samfällighetsavgift	95 937	84 972
Kabel-TV/Satellit-TV	162 331	0
Kabel-TV	0	155 150
Internet	0	308
	359 625	338 842

Handwritten signatures and initials:
 RA
 W 39
 1/10 2007

Not 2 forts.	2007	2006
Fastighetsskatt	410 076	488 877
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	2 543	3 452
Datakommunikation	596	173
Postbefordran	0	4 010
Inkasso/betalningsföreläggande	0	40
Revisionsarvode extern revisor	28 160	21 250
Styrelsemöten	75	440
Styrelseomkostnader	17 688	10 188
Stämma	6 833	10 720
Fritid (ute)	0	2 073
Förvaltningsarvode	148 751	142 694
Arvode SBC övrigt	4 622	7 183
Fastighetsförvaltning	238 132	224 598
Fastighetsförvaltning beställn	0	3 188
Juridik	12 375	32 000
Administration	11 424	4 883
Korttidsinventarier	11 825	2 038
Konsultarvode	5 469	4 875
Föreningsavgifter	4 778	4 777
Medlemsavgift SBC ek för	7 810	7 810
Pub och restaurang	0	126 450
Övriga driftskostnader	22 215	2 134
	523 295	614 975
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	128 402	127 263
Sociala kostnader	38 547	23 531
	166 949	150 794
Avskrivningar		
Byggnad	626 690	626 690
Förbättringar	38 328	0
Inventarier	3 630	3 630
	668 649	630 320
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	5 742 564	5 336 015

Ret
BA
Sg
K

Not 3	2007-12-31	2006-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	132 446 953	132 446 953
Nyanskaffningar	766 563	0
Utgående anskaffningsvärde	133 213 516	132 446 953

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-6 193 683	-5 566 993
Årets avskrivningar enligt plan	-665 019	-626 690
Utgående avskrivning enligt plan	-6 858 701	-6 193 683

Planenligt restvärde vid årets slut	126 354 814	126 253 270
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	7 067 000	7 067 000

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	94 128 000	64 753 000
Taxeringsvärde mark	34 000 000	33 175 000
	128 128 000	97 928 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	128 128 000	97 928 000
	128 128 000	97 928 000

Not 4		
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	53 884	53 884
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	53 884	53 884

Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-46 624	-42 994
Årets avskrivningar enligt plan	-3 630	-3 630
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-50 254	-46 624

Redovisat restvärde vid årets slut	3 630	7 260
---	--------------	--------------

Not 5		Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
LÅNGFRISTIGA	Nominellt värde	2007-12-31	2007-12-31	2006-12-31
VÄRDEPAPPERSINNEHAV				
Handelsbanken/utländsk aktiemarkna	1 000 000	978 000	0	986 000
		978 000	0	986 000

Ret
Ba
17/11
11/11

Not 6	2007-12-31	2006-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Fastighetsförsäkring	51 241	49 553
Kabel-TV	13 813	13 118
Elkostnader	0	545
Årsavgift SBC ek för	0	7 948
Serviceavtal ventilation	2 336	0
	67 390	71 164

Not 7	Bokfört värde 2007-12-31	Verkligt värde 2007-12-31	Bokfört värde 2006-12-31
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
SSF Swedish Short Term Ass/Lux	2 000 000	2 183 100	2 000 000
Ränta			
	2 000 000	2 183 100	2 000 000

**Not 8
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	12 466 011	0	0	12 466 011
Fond för yttre underhåll enligt not	6 853 448	282 211	0	6 571 237
Summa bundet eget kapital	19 319 459	282 211	0	19 037 248
Fritt eget kapital				
Ansamlad förlust	-2 334 951	-282 211	985 231	-3 037 970
Årets resultat	218 873	0	-985 231	985 231
Summa fritt eget kapital	-2 116 077	-282 211	0	-2 052 740
Summa eget kapital	17 203 381	0	0	16 984 508

Not 9	2007-12-31	2006-12-31
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	6 571 237	5 868 237
Reservering enligt stadgar	703 000	703 000
lanspråktagande enligt stadgar	-420 789	0
Vid årets slut	6 853 448	6 571 237

Not 10	
AVSÄTTNINGAR	
Medlemmarnas reparationsfond	
Vid årets början	657 674
lanspråktagande	-74 227
Vid årets slut	583 447

Summa avsättningar	583 447	657 674
---------------------------	----------------	----------------

Not 11	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2007-12-31	2007-12-31	2006-12-31	
Stadshypotek AB	5,38 %	41 953 940	42 166 364	2010-04-30
Swedbank	3,16 %	0	7 358 203	2007-08-15
Stadshypotek AB	6,15 %	0	12 011 620	2007-04-30
Stadshypotek AB	5,08 %	29 180 250	29 328 750	2009-04-30
SBAB	4,25 %	10 000 000	10 000 000	2011-04-13
SBAB	3,80 %	10 000 000	10 000 000	2008-06-17
SBAB	4,56 %	5 425 000	5 425 000	Rörlig ränta
Swedbank	4,12 %	7 880 000	0	Rörlig ränta
Swedbank Hypotek AB	4,83 %	7 118 203	0	2012-06-25
Summa skulder till kreditinstitut		111 557 393	116 289 937	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-760 924	-662 364	
		110 796 469	115 627 573	

Not 12	2007-12-31	2006-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
Upplupna kostnader el	39 768	46 724
Upplupna kostnader värme	128 217	135 145
Upplupna kostn sophämtning	5 863	0
Upplupna kostn extern revisor	20 000	12 000
Upplupna räntekostnader	704 737	778 593
Upplupna kostnader teknisk förvaltning	0	17 037
Upplupna kostnader snöröjning	0	23 013
Upplupna kostnader bank	1 986	1 800
Upplupna kostnader lås	108	0
	900 679	1 014 312

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningspraxis 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.

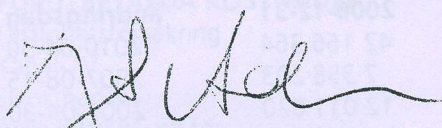
den 9 maj 2008

Johan Sandström
Revisor

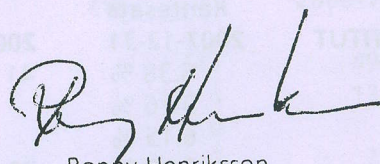
Karin Rosta
Auktoriserad revisor

Rut
W
H
BA

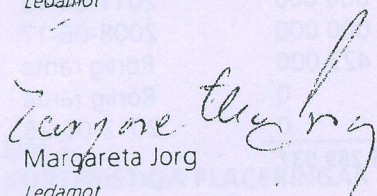
NACKA den 6, 5 2008



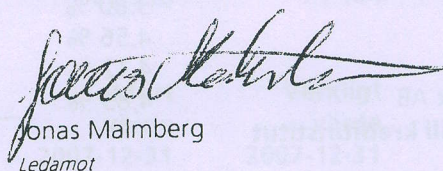
Birgit Andersson
Ledamot



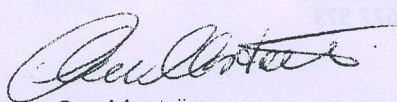
Ronny Henriksson
Ledamot



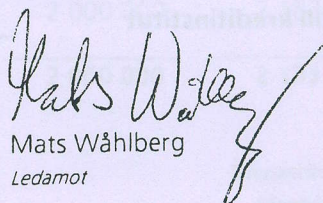
Margareta Jorg
Ledamot



Jonas Malmberg
Ledamot

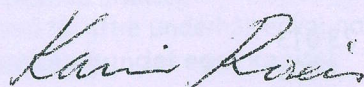


Ove Moström
Ledamot

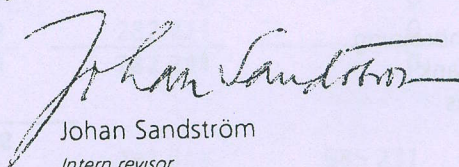


Mats Wählberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9, 5 2008



Karin Rosén
Auktoriserad revisor



Johan Sandström
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nyckeln i Nacka
716418-6871

Org.nr

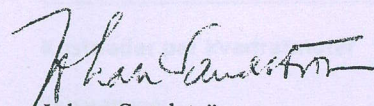
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Nyckeln i Nacka för räkenskapsåret 2007. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

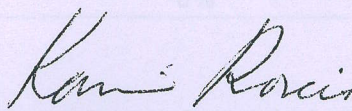
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för 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 lagen om ekonomiska föreningar, 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.

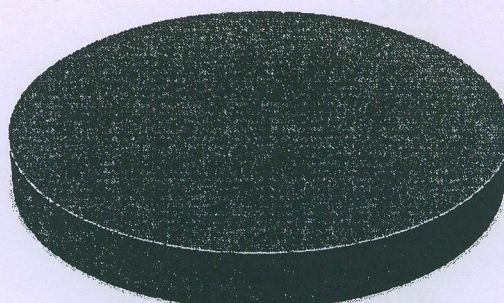
Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

den 9 maj 2008


Johan Sandström
Revisor


Karin Rosén
Auktoriserad revisor

Intäktsfördelning 2007

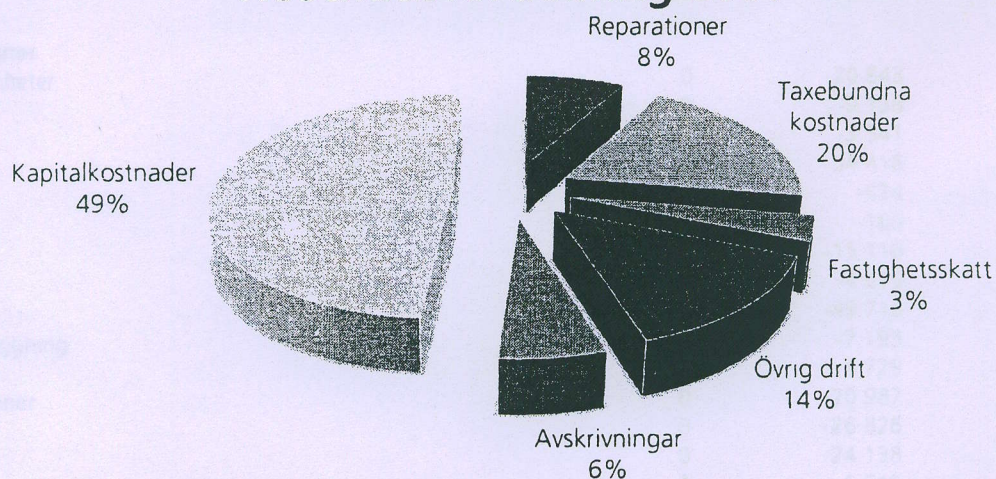


Årsavgifter
100%

Intäkter per kvadratmeter

Årsavgifter	754 kr	Ränta och utdelning	3 kr
Övriga intäkter	3 kr		

Kostnadsfördelning 2007



Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	59 kr	Taxebundna kostnader	147 kr
Fastighetsskatt	27 kr	Övrig drift	105 kr
Avskrivningar	45 kr	Kapitalkostnader	366 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 15008 kvm bostäder

BUDGET	Budget 2008	Utfall 2007	Budget 2007
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter	11 314 000	11 314 056	11 313 550
Hyror förråd	54 000	55 400	54 000
Gemensamhetslokal	3 000	0	3 000
Solarie	3 000	5 050	2 000
Gästlägenhet	21 000	16 365	10 000
Öresutjämning	0	1	0
Övriga intäkter	0	26 935	0
	11 395 000	11 417 807	11 382 550
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel gård entrepr	-242 000	0	0
Snöröjning	-65 000	-26 853	-60 000
Städning entreprenad	-142 000	-137 064	-142 000
Städning enligt beställning	-30 000	-15 713	-30 000
OVK	-18 500	0	0
Hissbesiktning	-7 000	-6 960	-7 000
Myndighetstillsyn	-50 000	-713	0
Gård	-30 000	-217 155	-230 000
Serviceavtal	0	-24 852	0
Hiss	-90 500	-71 995	-87 000
Ventilation	-13 000	-12 108	-6 000
Förbrukningsmateriel	-10 000	-12 029	-10 000
Fordon - drivmedel	-1 000	0	-1 000
	-699 000	-525 442	-573 000
Reparationer			
Hyseslägenheter	0	-20 843	0
Lokaler	0	-9 138	0
Förskola	0	-3 541	0
Tvättstuga	0	-34 418	0
Vind	0	-624	0
Trapphus	0	-169	0
Portar	0	-15 116	0
Lås	0	-4 615	0
VVS	0	-49 716	0
Värmeanläggning	0	-7 195	0
Ventilation	0	-4 729	0
Elinstallationer	0	-20 987	0
Hiss	0	-26 826	0
Tak	0	-24 138	0
Fönster	0	-1 645	0
Balkonger	0	-2 430	0
Gård	0	-28 261	0
Utemiljö	0	-16 220	0
Vattenskada	0	-169 976	0
Övrigt	-250 000	0	-200 000
	-250 000	-440 587	-200 000

BUDGET	Budget 2008	Utfall 2007	Budget 2007
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	-15 200	0
Lokaler	0	-136 347	0
Trapphus	-1 400 000	0	0
Portar	-200 000	0	0
VVS	0	-185 561	0
Ventilation	-100 000	0	0
Huskropp utvändigt	-300 000	-98 881	0
Balkonger/altaner	0	-1 739	0
Utemiljö	-11 000	0	0
Övrigt	-15 000	0	-1 000 000
	-2 026 000	-437 728	-1 000 000
Taxebundna kostnader			
El	-450 000	-416 543	-450 000
Värme	-1 155 000	-1 066 513	-1 155 000
Vatten	-520 000	-485 011	-505 000
Sophämtning	-170 000	-134 512	0
Grovsopor	-100 000	-107 635	-150 000
Renhållning	-6 000	0	-6 000
Klottersanering	-2 000	0	-2 000
	-2 403 000	-2 210 214	-2 268 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-108 000	-101 357	-104 000
Samfällighetsavgift	-50 000	-95 937	-110 000
Kabel-TV/Satellit-TV	-170 000	-162 331	-157 000
	-328 000	-359 625	-371 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt	-294 000	-410 076	-487 000
	-294 000	-410 076	-487 000
Administrativa kostnader			
Kreditupplysning	-3 000	-2 543	-3 000
Datakommunikation	-200	-596	-1 500
Inkasso/betalningsföreläggande	0	0	-1 000
Revisionsarvode extern revisor	-25 000	-28 160	-25 000
Styrelsemöten	-500	-75	-500
Styrelseomkostnader	-40 000	-17 688	-39 000
Stämman	-10 000	-6 833	-12 000
Fritid (ute)	-3 000	0	-3 000
Trivselkostnader (inne)	0	0	-1 000
Förvaltningsarvode	-150 000	-148 751	-150 000
Arvode SBC övrigt	-5 000	-4 622	-12 500
Fastighetsförvaltning	-254 000	-238 132	-235 000
Juridik	-10 000	-12 375	-10 000
Administration	-12 000	-11 424	-12 000
Korttidsinventarier	-8 000	-11 825	-8 000
Övriga förvaltningskostnader	-500	0	-500
Konsultarvode	-10 000	-5 469	-10 000
Föreningsavgifter	-5 000	-4 778	-5 000
Medlemsavgift SBC ek för	-8 000	-7 810	-8 000
Övriga driftskostnader	-5 000	-22 215	-5 000
	-549 200	-523 295	-542 000

BUDGET	Budget 2008	Utfall 2007	Budget 2007
Personalkostnader			
Föreningsarvode	-123 000	-120 902	-120 000
Revisionsarvode arvoderad	-7 500	-7 500	-7 500
Förlorad arbetsförtjänst	-2 000	0	-2 000
Bilersättning skattefri	-2 000	0	-2 000
Kostnadsersättning skattepl	-1 000	0	-1 000
Arbetsgivaravgifter	-43 000	-38 547	-45 000
	-178 500	-166 949	-177 500
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-626 690	-626 690	-626 690
Förbättringar	0	-38 328	0
Inventarier	-3 630	-3 630	-4 000
	-630 320	-668 649	-630 690
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-7 358 020	-5 742 564	-6 249 190
RÖRELSERESULTAT	4 036 980	5 675 242	5 133 360
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	50 000	33 293	50 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	259	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	5 659	0
Nedskrivning korta placeringar	0	-8 000	0
Låneräntor	-5 394 000	-5 485 580	-5 670 000
Övriga räntekostnader	-1 000	0	-1 000
Övriga finansiella kostnader	-3 000	-2 000	-3 000
	-5 348 000	-5 456 369	-5 624 000
RESULTAT	-1 311 020	218 873	-490 640

FULLMAKT

Fr

att vid föreningsstämman den ____ / ____ 20____ föra min talan och utöva min rösträtt.

den ____ / ____ 20____

namnteckning

Förening