

Förvaltningsberättelse 2007

Styrelsen för HSB:s bostadsrättsförening Sunnan i Nacka, 716416-4779, avger redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2007-01-01 till 2007-12-31. Föreningen Sunnan bildades 1977-09-06 och registrerades 1977-12-12. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Mensättra 3:1. Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkringar.

Styrelse och revisorer

Ordinarie

Barbro Biberg	ordförande, ekonomi
Kent Brindstedt	v.ordf, sekreterare, fastighetsförvaltning
Lars-Åke Edenfeldt	upphandling, ekonomi, nya medlemmar
Kari Heikkilä	fastighet, verktyg, snöröjning
Ingrid Lilja	miljö
Lars Nystedt	fastighetsförvaltning, el, nycklar och snöröjning
Margareta Mastberg	gemensamhetslokaler
Daniel Ljungberg	information, hemsida
Anne Theorin	HSB:s representant

Suppleanter

Lennart Billström	VVS, undercentral, fastighet, parkering
Björn Norman	
Walter Tryggvason	HSB:s representant

Kent Brindstedt har flyttat under året varför han har utgått ur styrelsen. Kari Heikkilä övertog sekreterarposten

I tur att avgå vid årets föreningsstämma är Margareta Mastberg, Kari Heikkilä, Lars Nystedt, Lars-Åke Edenfeldt, Lennart Billström och Björn Norman. Suppleanterna väljs på ett år.

Firmatecknare

Lars-Åke Edenfeldt, Ingrid Lilja, Barbro Biberg och Margareta Mastberg, två i förening.

Revisorer

BoRevision AB	
Ann-Sofie Olsson	utsedd av föreningen
Sten Hjalmarsson	suppleant utsedd av föreningen

Ansvariga utanför styrelsen

Ann-Marie Jansson	trädgårdsansvarig
Monica Freszals	lokalansvarig

Arvoden till styrelse och revisorer samt till medlemmar som utfört visst arbete för Sunnan under året framgår av resultaträkningen. Föreningen har inte haft några anställda under verksamhetsåret.

Sammanträden och föreningsstämma

Styrelsen har hållit tolv protokollförda sammanträden under verksamhetsåret. Förra årets föreningsstämma hölls den 9 maj.

Valberedning

Magnus Jansson (sammankallande), Monica Bergenlöv och Rolf Drewsen har varit valberedare.

Medlemmar

Sunnan har 85 medlemmar varav HSB Stockholm är en medlem. Vid föreningsstämman 2006 deltog 24 medlemmar.

Lägenheter och parkeringsplatser

Samtliga 65 lägenheter i föreningen upplåts med bostadsrätt. Fem lägenheter har överlåtit; 155, 171, 195, 203 och 225. Andrahandsuthyrning har ej förekommit. Mellan Sunnan och samfällighetsföreningen Grönskäret upprättades 1979 ett servitutsavtal. Avtalet innebär dels att Sunnan disponerar 14 av Grönskärets biluppställningsplatser, två i garage på nedre planet och tolv på parkeringen på övre planet, dels att Grönskäret har rätt att nyttja infarten som ligger på Sunnans område för att komma till Grönskärets garage och parkeringsplatser. 1982 upprättades ett samarbetsavtal som innebär att Sunnan avstod från två parkeringsplatser genom att Grönskäret får använda tolv platser till sin besöksparkering på Sunnans mark mot att Sunnan får använda tio parkeringsplatser på övre planet på Grönskärets mark. Sunnan har 18 garageplatser och 39 parkeringsplatser för uthyrning samt nio platser för besökande.

Intäkter, kostnader och resultatdisposition

Intäkter ligger marginellt i nivå med budget budget.

Kostnader ligger över budget vilket främst beror på följande 3 orsaker. Under november installerades en ny kompostanläggning till en total kostnad på 210 000 kr. Utöver denna större reparation så utfördes fler periodiska reparationer än budgeterat, ca 200 000 kr över budget. Den tredje stora orsaken var att räntekostnaderna ökade mer än budgeterat. Detta p.g.a. att ett av lånen sattes om till en högre räntenivå än förväntat.

Resultatdisposition	
Balanserat resultat	1 622 504:-
Årets resultat	<u>- 425 272:-</u>
	1 197 232:-

Styrelsen föreslår följande disposition	
Uttag ur fond för yttre underhåll	- 330 000:-
Överföring till fond för yttre underhåll	200 000:-
Balanserat resultat	<u>1 327 232:-</u>
	1 197 232:-

Månadsavgiften har höjts med 2,5 procent från 1 januari 2008.

Avtal

Fastighetsskötsel

- HSB:s tekniska förvaltning. Avser felanmälan. Kontraktet förlängs med ett år i taget vid utebliven uppsägning.

Administration

- HSB:s administrativa förvaltning. Avser fakturaadministration och ekonomiska rapporter. Kontraktet förlängs vid utebliven uppsägning.

Värme

- Fortum levererar fjärrvärme till Sunnan.

El

- Vattenfall, ettårigt avtal 070901–080831 till ett pris på 40,9 öre/kWh.

Parkering

- Samarbetsavtal med Grönskäret från 1982. Se ovan under rubrik *Lägenheter och parkeringsplatser*.
- Kone portar – serviceavtal för parkeringsgrinden.

Snöröjning

- HSB teknisk förvaltning sköter snöröjning på vändplan, uppfart och parkeringsdäck.
- Samarbetsavtal med Grönskäret för delning av kostnaden för snöröjning på parkeringsdäcket.

Trappbelysning

- Elva lägenhetsinnehavare får ett avdrag på 10 kronor från den månatliga avgiften.

Fastighetsförsäkring

- Länsförsäkringar

TV, bredband, telefoni

- Comhem

Förvaltning och skötsel

Förvaltningen, tillsynen och underhållet av byggnader, mark och maskiner sköts till största delen i egen regi. Kent Brindstedt och Lennart Billström har på ett förtjänstfullt sätt lett och fördelat arbetet i fastighetsgruppen och bland andra frivilliga krafter i föreningen på ett sätt som sparat pengar, givit goda arbetsresultat och stärkt känslan för vår gemensamma förening. Vi har haft fyra arbetsdagar med stor uppslutning under året. Allt planerat målnings- och reparationsarbete har hunnits med. Trädgårdsgruppen har planerat och genomfört arbeten med våra gemensamma grönytor.

Reparationer och underhåll

Resterande justering av tidigare takarbeten från 2004 har blivit klara under året. Beslut om reparation av parkeringsdäcket har tagits. Tillsammans med samfälligheten Grönskäret har brf Sunnan skrivit kontrakt med Contaki, som skall utföra arbetet, vilket beräknas vara klart sommaren 2008.

En lägenhetsbesiktning genomfördes och fuktvarnare installerades i alla lägenheter. Trädarbeten med fällningar och gallring genomfördes på G-gården.

En ny kompostkvarn är inköpt

Vi har bytt ut grovtvättmaskinen och diskmaskinen i gemensamhetslokalen.

Planer för 2008 och framåt

Alla ytterdörrar skall målas om.

Fönstren skall kittas om.

Träden på H-gården skall inventeras i likhet med G-gårdens träd.

Reparation av parkeringsdäcket skall utföras

Miljöarbete och sophantering

Föreningen har en kompostanläggning med avfallskvarn sedan juli 1994, denna byttes mot en ny i augusti 2007 enligt ovan. Det finns kärl för sortering av övriga sopor; elektronik, batterier, metallförpackningar, grovsopor, hushållssopor, plastförpackningar, glas, tidningar, pappersförpackningar och wellpapp. En vecka före vår- och höststädning hyr vi en container för allt skräp man samlat på sig under senaste halvåret.

Kurser och andra aktiviteter

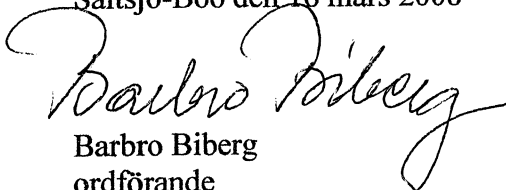
Styrelsen hade en kurs och arbetshelg i januari med inbjuden föreläsare från HSB. Vi har haft två fester en på våren och en på hösten

Information

Sunnan har en egen webbplats: www.hsb.se/stockholm/sunnan

Platsen har utvecklats under året så att aktuell information nu kan hämtas här. Sunnanbladet har utkommit med sju nummer under 2007. Vi höll ett informationsmöte i mars och två under hösten. Ett i september och ett i december.

Saltsjö-Boo den 16 mars 2008



Barbro Biberg
ordförande





Resultaträkning		07-01 - 07-12	06-01 - 06-12
Nettoomsättning	Not 1	3 417 927	3 368 753
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	Not 2	-2 134 724	-1 986 989
Planerat underhåll		-592 259	-159 101
Fastighets-skatt		-116 130	-148 210
Avskrivningar		-302 518	-289 282
Summa fastighetskostnader		<u>-3 145 631</u>	<u>-2 583 581</u>
Bruttoresultat		272 297	785 172
Rörelseresultat		272 297	785 172
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 3	28 052	13 909
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 4	<u>-725 620</u>	<u>-626 944</u>
Summa finansiella poster		<u>-697 568</u>	<u>-613 035</u>
Resultat efter finansiella kostnader		-425 272	172 137
Årets resultat		-425 272	172 137

LED

HT



Balansräkning		2007-12-31	2006-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och Mark	Not 5	<u>22 133 669</u>	<u>22 436 187</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		22 133 669	22 436 187
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 6	<u>3 000</u>	<u>3 000</u>
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 000	3 000
Summa anläggningstillgångar		22 136 669	22 439 187
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		7	7
Övriga fordringar	Not 7	29 234	75 365
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	42 686	106 007
Avräkningskonto HSB Stockholm		<u>1 424 682</u>	<u>1 307 518</u>
Summa kortfristiga fordringar		1 496 609	1 488 897
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		<u>201 288</u>	<u>476 738</u>
Summa bank		201 288	476 738
Summa omsättningstillgångar		1 697 897	1 965 635
Summa tillgångar		23 834 566	24 404 822

LED

**Balansräkning** 2007-12-31 2006-12-31**Eget kapital och skulder**

Eget kapital	Not 9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		2 164 000	2 164 000
Fond för yttre underhåll		1 208 704	1 170 980
Summa Bundet eget kapital		<u>3 372 704</u>	<u>3 334 980</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 622 504	1 488 091
Årets resultat		-425 272	172 137
Summa fritt eget kapital		<u>1 197 233</u>	<u>1 660 228</u>
Summa eget kapital		4 569 937	4 995 208
Skulder			
Fond för inre underhåll		7 047	64 530
Skulder till kreditinstitut	Not 10	18 649 678	18 688 657
Leverantörsskulder		318 425	224 729
Skatteskulder		0	12 360
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	289 479	419 338
Summa skulder		19 264 629	19 409 614
Summa eget kapital och skulder		23 834 566	24 404 822

Poster inom linjen**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	19 738 800	19 738 800
Fastighetsinteckningar totalt uttagna	20 663 800	20 663 800
Ansvarsförbindelser	inga	inga

LED

H



Kassaflödesanalys	2007-12-31	2006-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-425 272	172 137
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	302 518	289 282
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-122 754	461 419
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet		
Ökning (-) / Minskning (+) av kortfristiga fordringar	109 447	34 443
Ökning (+) / Minskning (-) av kortfristiga skulder	-106 006	-259 799
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-119 313	236 063
Investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Ökning(+) / Minskning (-) av långfristiga skulder	-38 979	-33 949
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-38 979	-33 949
Årets kassaflöde	-158 292	202 114
Likvida medel vid årets början	1 784 256	1 582 142
Likvida medel vid årets slut	1 625 970	1 784 256



Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

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 enligt en 70-årig annuitetsplan och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning på 20 år.

Fond för yttre underhåll

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

Inkomstskatt

I en bostadsrättsförening 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.

Föreningens skattemässig underskott uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 11 027 402, en minskning med 26 583 jämfört med föregående år. Föreningen har valt att i balansräkningen inte redovisa uppskjuten skattefordran hänförlig till underskottsavdraget, jmf BFN AR 2001:1. Den uppskjutna skattefordran som skulle ha kunnat redovisas bedöms inte som väsentlig och har enligt vår bedömning ingen inverkan på lagens krav om en rättvisande bild.

Förmögenhetsvärde

Föreningens gemensamma förmögenhetsvärde fördelas efter bostadsrättens fördelningstal. Detta värde tas upp i respektive medlems deklARATION.

Medelantal anställda

Föreningen har inga anställda. LEO

**Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader****Styrelsen**

Arvode förtroendevalda	120 903	149 703
Sociala kostnader	35 772	44 778
Övrigt	5 781	3 321
Summa	<u>162 456</u>	<u>197 802</u>

Revisorer

Föreningsvald	4 500	4 500
---------------	-------	-------

Övriga förtroendevalda/anställda

Löner och ersättningar	39 970	0
Sociala kostnader	11 402	0
Summa	<u>51 372</u>	<u>0</u>

Summa arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

218 328 202 302

Not 1 Nettoomsättning

Årsavgifter	3 198 084	3 120 240
Hyrer	210 603	210 432
Övriga intäkter	20 280	51 893
Brutto	<u>3 428 967</u>	<u>3 382 565</u>

Avgifts- och hyresbortfall

-11 040 -13 812

Nettoomsättning

3 417 927 3 368 753

Not 2 Drift

Personalkostnader	218 328	202 302
Fastighetskötsel	148 727	70 172
Reparationer	415 883	253 700
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	74 322	75 814
Uppvärmning	661 696	627 610
Vatten	161 946	146 896
Sophämtning	99 160	93 996
Fastighetsförsäkring	32 298	32 299
Kabel-TV	165 768	153 957
Förvaltningsarvoden	62 785	79 685
Övrig drift	93 811	250 558
Summa drift	<u>2 134 724</u>	<u>1 986 989</u>



Noter 2007-12-31 2006-12-31

Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Allkonto	15 922	2 923
Övriga ränteintäkter	12 130	10 986
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	28 052	13 909

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader till kreditinstitut	725 454	626 944
Räntekostnader övriga	166	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	725 620	626 944

Not 5 Byggnader och Mark

Byggnader

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Byggnad	18 907 841	170 171	0,90%	-2 015 968	16 891 873
	18 907 841	170 171		-2 015 968	16 891 873

Ombyggnad

Ombyggnad	162 076			-162 076	0
Ombyggnad tak-03	1 415 000	70 750	5,00%	-353 750	1 061 250
Ombyggnad tak-04	1 231 934	61 597	5,00%	-246 388	985 546
	2 809 010	132 347		-762 214	2 046 796

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Mark	3 195 000				3 195 000
Markanläggningar	25 904			-25 904	0
	3 220 904			-25 904	3 195 000

Summa Byggnader och Mark

22 133 669

Taxeringsvärde

	2007-12-31	2006-12-31
Byggnader	31 334 000	19 119 000
Mark	12 200 000	9 802 000
	43 534 000	28 921 000

LED



Inventarier

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Akkumulerade avskrivningar	Bokfört värde
M/I	60 527			-60 527	0
Kompost	91 812			-91 812	0
Antennanläggning	183 817			-183 817	0
Dator/printer	43 000			-43 000	0
Stiga traktor	62 870			-62 870	0
	442 026			-442 026	0

Not 6 Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i HSB Stockholm		500	500
Andelar Folkets Hus		2 500	2 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 000	3 000

Not 7 Övriga fordringar

Skattekonto		2 726	1 257
Skattefordringar		26 508	0
Dubbelt utbetalt från inre fond till R.T		0	1 618
Rotbidrag		0	72 490
Summa övriga fordringar		29 234	75 365

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Fastighetsskötsel byggnad		0	16 688
Fastighetsförsäkring		0	32 298
Ekonomisk förvaltning		0	15 579
Kabeltv		42 686	41 442
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		42 686	106 007

LED



Noter

2007-12-31

2006-12-31

Not 9 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans 2007-01-01	2 164 000	0	1 170 980	1 488 091	172 137
Disposition enl. stämmobeslut			37 724	134 413	-172 137
Årets resultat					-425 272
Utgående balans 2007-12-31	2 164 000	0	1 208 704	1 622 504	-425 272

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Ränteändring	Belopp
Swedbank	4,40%	rörlig	5 737 855
Swedbank	3,84%	2008-05-12	11 415 625
Spintab	3,92%	2008-07-11	1 496 198
Summa skulder till kreditinstitut			18 649 678

Med nuvarande amorteringstakt blir amorteringen ca 39 000 per år de kommande fem åren.

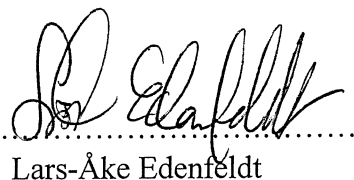
Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förskottsbetalda avgifter och hyror	221 635	267 870
Ränta fastighetslån	65 886	62 406
Pantförskrivningsavgifter	0	2 440
El	0	11 635
Fjärrvärme	0	70 291
Sophämtning	0	4 696
Möteskostnader	1 958	0
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	289 479	419 338

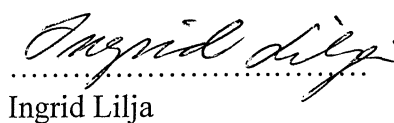


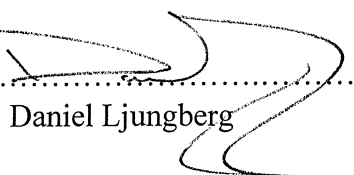
Stockholm 9/4 2008


.....
Barbro Biberg

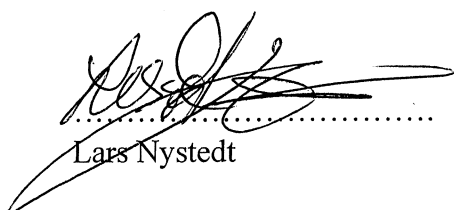

.....
Lars-Åke Edenfeldt

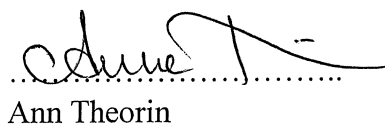

.....
Kari Heikkilä


.....
Ingrid Lilja

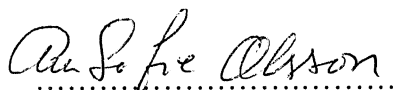

.....
Daniel Ljungberg



.....
Margareta Mastberg


.....
Lars Nystedt


.....
Ann Theorin

Vår revisionsberättelse har 2008-04-28 avgivits beträffande denna årsredovisning


.....
Av föreningen vald revisor
Ann-Sofie Olsson


.....
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Sunnan i Nacka

Organisationsnummer 716416-4779

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB Bostadsrättsförening Sunnan i Nacka för räkenskapsåret 2007-01-01 – 2007-12-31.

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 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 bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

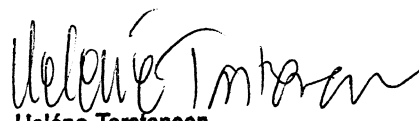
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Stockholm den 29/4 2008



Av föreningen vald revisor
Ann-Sofie Olsson



Heléne Torstensén
BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor