

Årsredovisning  
Bostadsrättsföreningen

**SUNNAN**

**2009**



Org Nr: 716416-4779

Styrelsen för  
HSB bostadsrättsförening Sunnan i Nacka

Org.nr: 716416-4779

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2009-01-01 - 2009-12-31

## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Sunnan i Nacka (716416-4779) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009-01-01—2009-12-31.

Föreningens ändamål är att upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler för gemensamt utnyttjande. Ändamålet är också att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov med anknytning till boendet. Föreningen ska inte gå med vinst. Medlemmarnas månadsavgifter ska täcka utgifterna för drift och underhåll och räntor och amorteringar på föreningens lån. Vi bostadsrättsinnehavare i Sunnan har inte köpt en lägenhet utan vi har köpt nyttjanderätten till en lägenhet. Vi är fastighetsägare i förening, inte var och en för sig. Styrelsens uppgift är bland annat att göra en ekonomisk plan för framtiden.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2009

### Föreningens verksamhet

#### Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Mensättra 3:1. Fastigheten i vilken man upplåter lägenheter färdigställdes 1979. Brf Sunnan bildades 1977-09-06 och registrerades 1977-12-12

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar AB. I försäkringen ingår bl.a. momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra(Anticimex)

Fastighetsgruppen utförde löpande besiktning under året. Inga väsentliga brister framkom.

#### Lägenheter och parkeringsplatser

Samtliga 65 lägenheter i föreningen upplåts med bostadsrätt. Under året har 5 medlemslägenheter överlåtit. Björkholmsvägen 117, 125 50%, 133, 155 och 189. Andrahandsuthyrning har under året förekommit i två lägenheter, 2 månader i 143 och 8 månader i 205.

De 65 lägenheterna fördelas enligt följande:

| Antal | Benämning                | Antal RoK                 |
|-------|--------------------------|---------------------------|
| 12    | lägenheter (bostadsrätt) | 5                         |
| 19    | lägenheter (bostadsrätt) | 4 Varav 3 med utbygg vind |
| 7     | lägenheter (bostadsrätt) | 3 Varav 2 med utbygg vind |
| 27    | lägenheter (bostadsrätt) | 2 Varav 7 med utbygg vind |

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 utnyttja 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

*MW*  
*Org*

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. Styrelsen har för avsikt att se över ytterligare parkeringsmöjligheter.

De 57 parkeringsplatserna fördelas enligt följande:

| <u>Antal</u> | <u>Typ</u>                      |                                       |
|--------------|---------------------------------|---------------------------------------|
| 18           | garageplatser                   | Varav 1 upptas av föreningens traktor |
| 12           | carport                         |                                       |
| 17           | bilplatser med motorvärmaruttag |                                       |
| 10           | bilplatser                      |                                       |
| 9            | besöksplatser                   |                                       |

## Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2009-05-12. På stämman deltog 24 hushåll. Föreningen hade vid årets slut 85 medlemmar varav HSB Stockholm är en medlem.

## Styrelse

|                    |                                         |
|--------------------|-----------------------------------------|
| Barbro Biberg      | ordförande, ekonomi, nya medlemmar      |
| Kari Heikkilä      | v.ordf., fastighet, verktyg, snöröjning |
| Anette Söderlind   | sekreterare                             |
| Lars-Åke Edenfeldt | upphandling, ekonomi, nya medlemmar     |
| Ingrid Lilja       | miljö                                   |
| Lars Nystedt       | fastighet, el, nycklar och snöröjning   |
| Lennart Billström  | fastighet, VVS, undercentral, parkering |
| Anne Theorin       | ledamot utsedd av HSB Stockholm         |

Styrelsesuppleanter har varit Maria Härås och Monica Bergenlöv samt Walter Tryggvason utsedd av HSB Stockholm

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Kari Heikkilä, Lars-Åke Edenfeldt, Anette Söderlind, Lars Nystedt och Lennart Billström. Suppleanterna väljs på 1 år i taget.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 14 protokollförda sammanträden.

## Revisor

Revisorer har varit Rickard Karström med Sten Hjalmarsson som suppleant valda vid föreningsstämman samt en revisor hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

## Valberedning

Valberedningen har varit Magnus Jansson sammankallande, Rolf Drewsen och Madeleine Edenborn.

## Förvaltning/Avtal

Förvaltningen, tillsynen och underhållet av byggnader, mark och maskiner sköts till största delen i egen regi. Lennart Billström har på ett förtjänstfullt sätt lett och fördelat arbetet i fastighetsgruppen och bland andra frivilliga krafter i föreningen på ett sätt som sparar pengar,

gett goda arbetsresultat och stärkt känslan för vår gemensamma förening. Trädgårdsgruppen har under förtjänstfull ledning av Ann-Mari Jansson, planerat och genomfört arbeten på våra gemensamma grönytor.

#### *Fastighetsskötsel*

- HSB:s tekniska förvaltning. Avser felanmälan. Kontraktet förlängs med ett år i taget vid utebliven uppsägning. Anmälda reparationsbehov utförs av entreprenörer valda av styrelsen

#### *Administration*

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

#### *Värme*

- Fortum levererar fjärrvärme

#### *El*

- Vattenfall, ettårigt avtal 090901-100831

#### *Parkering*

- Samarbetsavtal med Samfälligheten Grönskäret från 1982. Se ovan under rubrik Lägenheter och parkeringsplatsen
- Kone portar, serviceavtal för parkeringsgrinden och garageporten

#### *Snöröjning*

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

#### *Trappbelysning*

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

#### *TV, bredband och telefoni*

- ComHem

### **Miljöarbete och sophantering**

Föreningen har en kompostanläggning sedan juli 1994, som byttes ut mot en ny i augusti 2007. Det finns kärl för sortering av övriga sopor såsom elektronik, batterier, metallförpackningar, grovsopor, hushållssopor, plastförpackningar, glas, tidningar, pappersförpackningar och wellpapp

## **Väsentliga händelser under året**

### **Ombyggnad och underhåll**

Föreningen har en 20-årig underhållsplan vilken under året har uppdaterats. Planen ligger till grund för föreningsstämans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Under året har.

- Pelarna i garaget reparerats
- Fjädrar och geidrar på garageportarna bytts ut
- Samtliga fönster kittats
- Samtliga loftgångar- och balkongräcken har reparerats och målats
- Grunden på bodväggen lyfts och panelen på väggen bytts
- Carport- och garagetaket har tillsammans med samfälligheten Grönskäret åtgärdats så att vattenavrinningen ändrats för att leda regn- och smältvattnet till en dagvattenbrunn.

### *Målning och inoljning av trädetaljer*

Visst underhåll som målning och inoljning av trädetaljer sköts av respektive bostadsrättshavare, vilka årligen ska olja in omålade träytor såsom altaner, stolpar på takutbyggnader, karmar på fönstrens utsida etc. Föreningen håller med olja.

### *Snöröjning*

Alla som har ork ska skotta och sanda på gångvägen utanför den egna lägenheten. Detta gäller även de som bor på övre planet. Utöver detta har några boende i mån av tid åtagit sig att köra med snöploggen

### *Utlåning*

Föreningen har verktyg, vagnar och skottkärror för utlåning.

### **Aktiviteter**

Styrelsen har haft en arbetshelg den 30-31 januari.

Under årets två arbetsdagar, där många medlemmar deltagit, har allt planerat arbete hunnits med. På arbetsdagarna får vi också möjlighet att lära känna varandra bättre, både när vi arbetar och när vi äter gemensam lunch

Brf Sunnan fyllde 30 år under arbetsåret, vilket firades med en mycket uppskattad fest med aktiviteter och mat för ung som gammal. 69 personer kom till festen.

Två styrelseledamöter deltog i HSB:s konferens i Berlin 2-4 oktober 2009

### **Information**

Föreningen har egen webbplats, [www.hsb.se/stockholm/sunnan](http://www.hsb.se/stockholm/sunnan), som är lättläst och överskådlig. Medlemmar kan där hitta bl.a. föreningens stadgar, Sunnan A-Ö samt föreningens tidigare årsredovisningar och Sunnanbladet.

Sunnanbladet utkom sex gånger under 2009 och gick direkt ut till medlemmarna via e-post alternativt i pappersform för dem som valt så.

Informationsmöten har genomförts två gånger, ett på våren och ett på hösten. Information har även anslagits på föreningens två anslagstavlor belägna vid miljöstugan och tvättstugan

### **Avgifter och hyror**

Avgifterna höjdes fr.o.m. 2009-01-01 med 6 %. Avgifterna för 2010 beslutades vara oförändrade. Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder är 592 kr per kvm.

### **Förväntad framtida utveckling**

#### **Framtida underhåll**

Av större planerade underhållsåtgärder i framtiden kan nämnas:

- Underhåll och eventuellt byte av fönsterkarmar samt balkongdörrar. Beslut fattas under 2010
- Upprustning av lekplatsen på G-gården
- Ta bort biltvättplatsen. Beslut fattas under 2010.
- Fortsatt underhåll av trädbestånd i samarbete med arborister

MW  
Pog

- Montering av gångvägsbelysning på gårdarna
- Framdragning av fiberoptikkabel för bredband. Beslut fattas under 2010.

## Ekonomi

### Resultat och ställning

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning. Det ekonomiska utfallet följer i stort budgeten. De positiva avvikelserna är främst räntekostnaderna och de negativa avvikelserna är främst, fjärrvärme, snöröjning samt periodiskt underhåll. Nedan redovisas utvecklingen för några nyckelparametrar de senaste 5 åren.

| Översikt år 2005 - 2009                 | 2009   | 2008   | 2007   | 2006   | 2005   |
|-----------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning tkr                     | 3 719  | 3 510  | 3 418  | 3 369  | 3 195  |
| Rörelseresultat tkr                     | 777    | 267    | 272    | 785    | 497    |
| Resultat efter finansiella poster kr    | -39    | -641   | -425   | 172    | -45    |
| Balansomslutning tkr                    | 23 115 | 23 291 | 23 835 | 24 405 | 24 526 |
| Avgiftsbortfall %                       | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm | 592    | 572    | 545    | 531    | 513    |
| Fond för yttre underhåll, tkr           | 579    | 1 079  | 1 209  | 1 171  | 1 274  |

### Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

|                                       |                |
|---------------------------------------|----------------|
| Balanserat resultat(Dispositionsfond) | 1 186 045      |
| Årets resultat                        | <u>-39 660</u> |
|                                       | 1 146 385      |

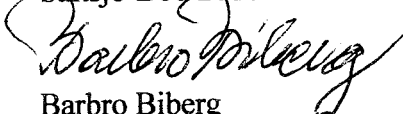
Styrelsen föreslår följande disposition:

|                                                                    |                  |
|--------------------------------------------------------------------|------------------|
| Överföring från Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad | -463 682         |
| Överföring till Fond för yttre underhåll enligt underhållsplan     | 247 000          |
| Balanserat resultat(Dispositionsfond)                              | <u>1 363 067</u> |
|                                                                    | 1 146 385        |

Beslut enligt förslaget ovan medför följande utveckling av Fond för yttre underhåll:

|                                                                    |                |
|--------------------------------------------------------------------|----------------|
| Ingående behållning                                                | 578 704        |
| Överföring från Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad | - 463 682      |
| Överföring till Fond för yttre underhåll enligt underhållsplan     | <u>247 000</u> |
| Utgående behållning                                                | 362 022        |

Saltsjö-Boo 2010-04-06

  
Barbro Biberg  
ordförande

MN

**HSB bostadsrättsförening Sunnan i Nacka**

|                                               |       | 2009-01-01<br>2009-12-31 | 2008-01-01<br>2008-12-31 |
|-----------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Resultaträkning</b>                        |       |                          |                          |
| <b>Nettoomsättning</b>                        | Not 1 | <b>3 719 197</b>         | <b>3 510 457</b>         |
| <b>Fastighetskostnader</b>                    |       |                          |                          |
| Drift                                         | Not 2 | -2 060 872               | -1 891 314               |
| Planerat underhåll                            |       | -463 682                 | -954 256                 |
| Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift |       | -86 020                  | -81 350                  |
| Avskrivningar                                 | Not 3 | -330 879                 | -315 753                 |
| Summa fastighetskostnader                     |       | <u>-2 941 453</u>        | <u>-3 242 673</u>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                        |       | <b>777 744</b>           | <b>267 785</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                     |       |                          |                          |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter     | Not 4 | 6 373                    | 31 052                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter    | Not 5 | -823 776                 | -940 024                 |
| Summa finansiella poster                      |       | <u>-817 403</u>          | <u>-908 972</u>          |
| <b>Årets resultat</b>                         |       | <b>-39 660</b>           | <b>-641 187</b>          |

MN

mg



**HSB bostadsrättsförening Sunnan i Nacka**

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>2009-12-31</b>        | <b>2008-12-31</b>        |
|----------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Tillgångar</b>                            |                          |                          |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |                          |                          |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |                          |                          |
| Byggnader och ombyggnader -                  | Not 6 18 292 037         | 18 622 916               |
| Mark och markanläggningar                    | Not 7 3 195 000          | 3 195 000                |
| Inventarier                                  | Not 8 0                  | 0                        |
|                                              | <u>21 487 037</u>        | <u>21 817 916</u>        |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>     |                          |                          |
| Långfristigt värdepappersinnehav             | Not 9 3 000              | 3 000                    |
|                                              | <u>3 000</u>             | <u>3 000</u>             |
| Summa anläggningstillgångar                  | <u>21 490 037</u>        | <u>21 820 916</u>        |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |                          |                          |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |                          |                          |
| Avgifts-, hyres och andra kundfordringar     | 2                        | 7                        |
| Avräkningskonto HSB Stockholm                | 1 480 536                | 1 332 839                |
| Övriga fordringar                            | Not 10 3 465             | 3 460                    |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 11 74 648            | 108 612                  |
|                                              | <u>1 558 651</u>         | <u>1 444 918</u>         |
| Kassa och bank                               | Not 12 66 805            | 25 491                   |
| Summa omsättningstillgångar                  | <u>1 625 456</u>         | <u>1 470 408</u>         |
| <b>Summa tillgångar</b>                      | <u><b>23 115 493</b></u> | <u><b>23 291 325</b></u> |

MN  
2010

**HSB bostadsrättsförening Sunnan i Nacka**

| Balansräkning                                |        | 2009-12-31               | 2008-12-31               |
|----------------------------------------------|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |        |                          |                          |
| <b>Eget kapital</b>                          | Not 13 |                          |                          |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |        |                          |                          |
| Insatser                                     |        | 2 164 000                | 2 164 000                |
| Underhållsfond                               |        | 578 704                  | 1 078 704                |
|                                              |        | <u>2 742 704</u>         | <u>3 242 704</u>         |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |        |                          |                          |
| Balanserat resultat                          |        | 1 186 045                | 1 327 232                |
| Årets resultat                               |        | -39 660                  | -641 187                 |
|                                              |        | <u>1 146 386</u>         | <u>686 045</u>           |
| Summa eget kapital                           |        | <u>3 889 090</u>         | <u>3 928 749</u>         |
| <b>Skulder</b>                               |        |                          |                          |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 14 | 18 553 519               | 18 604 969               |
| Leverantörsskulder                           |        | 165 098                  | 324 511                  |
| Skatteskulder                                |        | 7 176                    | 6 782                    |
| Fond för inre underhåll                      |        | 250                      | 7 047                    |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 15 | 500 360                  | 419 266                  |
| Summa skulder                                |        | <u>19 226 403</u>        | <u>19 362 575</u>        |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |        | <b><u>23 115 493</u></b> | <b><u>23 291 325</u></b> |

**Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

19 738 800

19 738 800

**Ansvarsförbindelser**

Inga

Inga

MW  
Fog

**HSB bostadsrättsförening Sunnan i Nacka**

|                                                          | 2009-01-01<br>2009-12-31 | 2008-01-01<br>2008-12-31 |
|----------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Kassaflödesanalys</b>                                 |                          |                          |
| <b>Löpande verksamhet</b>                                |                          |                          |
| Resultat efter finansiella poster                        | -39 660                  | -641 187                 |
| <b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b> |                          |                          |
| Avskrivningar                                            | 330 879                  | 315 753                  |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                       | <u>291 219</u>           | <u>-325 434</u>          |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>     |                          |                          |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar        | 33 964                   | -40 152                  |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder           | <u>-84 722</u>           | <u>142 655</u>           |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                       | 240 462                  | -222 931                 |
| <b>Investeringsverksamhet</b>                            |                          |                          |
| Investeringar i fastigheter                              | 0                        | 0                        |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet                   | <u>0</u>                 | <u>0</u>                 |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>                           |                          |                          |
| Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder        | <u>-51 450</u>           | <u>-44 709</u>           |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet                  | -51 450                  | -44 709                  |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                  | <b>189 012</b>           | <b>-267 640</b>          |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                    | <b>1 358 330</b>         | <b>1 625 970</b>         |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                      | <b>1 547 342</b>         | <b>1 358 330</b>         |

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto hos HSB Stockholm i de likvida medlen

MW  
Pog

**HSB bostadsrättsförening Sunnan i Nacka****Redovisningsprinciper m.m.**

Belopp anges i kronor om inget 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 40-årig annuitetsplan och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning med 20 år.

**Fond för yttre underhåll**

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

**Inkomstskatt och underskottsavdrag**

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 26,3 procent.

Föreningens skattemässiga underskott uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 10990726, en minskning med 6368 jämfört med föregående år.

**Övriga bokslutskommentarer**

Föreningen har inte haft några anställda under året.

|                                                                 | 2009-01-01<br>2009-12-31 | 2008-01-01<br>2008-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b> |                          |                          |
| Arvoden förtroendevalda                                         | 150 000                  | 149 400                  |
| Sociala kostnader                                               | 45 000                   | 41 249                   |
| Övrigt                                                          | 18 880                   | 0                        |
|                                                                 | <u>213 880</u>           | <u>190 649</u>           |
| <b>Revisorer</b>                                                |                          |                          |
| Föreningsvald                                                   | 5 000                    | 6 000                    |
| <b>Övriga förtroendevalda/anställda</b>                         |                          |                          |
| Löner och ersättningar                                          | 0                        | 30 600                   |
| Sociala kostnader                                               | 0                        | 8 751                    |
|                                                                 | <u>0</u>                 | <u>39 351</u>            |
| <b>Totalt</b>                                                   | <u>218 880</u>           | <u>236 000</u>           |

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

*MW*  
*Roy*

**HSB bostadsrättsförening Sunnan i Nacka**

| Noter                                                   | 2009-01-01<br>2009-12-31 | 2008-01-01<br>2008-12-31 |
|---------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Not 1 Nettoomsättning</b>                            |                          |                          |
| Årsavgifter                                             | 3 474 828                | 3 278 053                |
| Hyror                                                   | 234 528                  | 215 763                  |
| Övriga intäkter                                         | 18 458                   | 24 926                   |
| Bruttoomsättning                                        | <u>3 727 814</u>         | <u>3 518 742</u>         |
| Avgifts- och hyresbortfall                              | -8 612                   | -8 285                   |
| Hyresförluster                                          | -5                       | 0                        |
|                                                         | <b>3 719 197</b>         | <b>3 510 457</b>         |
| <b>Not 2 Drift</b>                                      |                          |                          |
| Personalkostnader                                       | 218 880                  | 236 000                  |
| Fastighetsskötsel och lokalvård                         | 50 112                   | 35 672                   |
| Reparationer                                            | 413 324                  | 205 443                  |
| El                                                      | 91 395                   | 82 468                   |
| Uppvärmning                                             | 615 990                  | 603 599                  |
| Vatten                                                  | 162 054                  | 208 257                  |
| Sophämtning                                             | 103 456                  | 111 411                  |
| Fastighetsförsäkring                                    | 34 363                   | 32 296                   |
| Kabel-TV                                                | 175 860                  | 170 744                  |
| Förvaltningsarvoden                                     | 67 480                   | 78 385                   |
| Övriga driftskostnader                                  | <u>127 958</u>           | <u>127 039</u>           |
|                                                         | <b>2 060 872</b>         | <b>1 891 314</b>         |
| <b>Not 3 Avskrivningar</b>                              |                          |                          |
| Byggnader                                               | 198 532                  | 183 406                  |
| Om- och tillbyggnad                                     | <u>132 347</u>           | <u>132 347</u>           |
|                                                         | <b>330 879</b>           | <b>315 753</b>           |
| <b>Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>  |                          |                          |
| Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm             | 5 858                    | 26 341                   |
| Ränteintäkter skattekonto                               | 5                        | 744                      |
| Övriga ränteintäkter                                    | <u>510</u>               | <u>3 967</u>             |
|                                                         | <b>6 373</b>             | <b>31 052</b>            |
| <b>Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter</b> |                          |                          |
| Räntekostnader långfristiga skulder                     | 823 726                  | 940 024                  |
| Övriga räntekostnader                                   | <u>50</u>                | <u>0</u>                 |
|                                                         | <b>823 776</b>           | <b>940 024</b>           |

MW  
mg

## HSB bostadsrättsförening Sunnan i Nacka

| Noter                                              | 2009-12-31        | 2008-12-31        |
|----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Not 6 Byggnader och ombyggnader</b>             |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde                         | 21 716 851        | 21 716 851        |
| Årets investeringar                                | 0                 | 0                 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden           | 21 716 851        | 21 716 851        |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                | -3 093 935        | -2 778 182        |
| Årets avskrivningar                                | -330 879          | -315 753          |
| Utgående avskrivningar                             | -3 424 814        | -3 093 935        |
| <b>Bokfört värde</b>                               | <b>18 292 037</b> | <b>18 622 916</b> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                              |                   |                   |
| Byggnader                                          | 31 334 000        | 31 334 000        |
| Mark                                               | 12 200 000        | 12 200 000        |
|                                                    | 43 534 000        | 43 534 000        |
| <b>Not 7 Mark och markanläggningar</b>             |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde mark                    | 3 195 000         | 3 195 000         |
| Ingående anskaffningsvärde markanläggningar        | 25 904            | 25 904            |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden           | 3 220 904         | 3 220 904         |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                | -25 904           | -25 904           |
| Utgående avskrivningar                             | -25 904           | -25 904           |
| <b>Bokfört värde</b>                               | <b>3 195 000</b>  | <b>3 195 000</b>  |
| <b>Not 8 Inventarier</b>                           |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde                         | 442 026           | 442 026           |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden           | 442 026           | 442 026           |
| Ingående avskrivningar                             | -442 026          | -442 026          |
| Utgående avskrivningar                             | -442 026          | -442 026          |
| <b>Bokfört värde</b>                               | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Not 9 Aktier, andelar och värdepapper</b>       |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde andelar i HSB Stockholm | 500               | 500               |
| Ingående anskaffningsvärde andelar i Folkets Hus   | 2 500             | 2 500             |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden           | 3 000             | 3 000             |

MW  
Pry

## HSB bostadsrättsförening Sunnan i Nacka

| Noter | 2009-12-31 | 2008-12-31 |
|-------|------------|------------|
|-------|------------|------------|

**Not 10 Övriga kortfristiga fordringar**

|             |              |              |
|-------------|--------------|--------------|
| Skattekonto | 3 465        | 3 460        |
|             | <b>3 465</b> | <b>3 460</b> |

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                       |               |                |
|-----------------------|---------------|----------------|
| Kabeltv               | 43 965        | 43 965         |
| Fastighetsskötsel     | 14 038        | 13 639         |
| Ekonomisk förvaltning | 16 645        | 16 645         |
| Fastighetsförsäkring  | 0             | 34 363         |
|                       | <b>74 648</b> | <b>108 612</b> |

**Not 12 Kassa och bank**

|                               |               |               |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| Penningmarknadskonto Swedbank | 66 805        | 25 491        |
|                               | <b>66 805</b> | <b>25 491</b> |

**Not 13 Förändring av eget kapital**

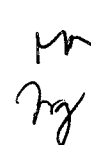
|                              | Insatser         | Uppl. avgifter | Underh.- fond  | Balanserat resultat | Årets resultat |
|------------------------------|------------------|----------------|----------------|---------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång      | 2 164 000        | 0              | 1 078 704      | 1 327 232           | -641 187       |
| Vinstdisp enl. stämmobeslut  |                  |                | -500 000       | -141 187            | 641 187        |
| Årets resultat               |                  |                |                |                     | -39 660        |
| <b>Belopp vid årets slut</b> | <b>2 164 000</b> | <b>0</b>       | <b>578 704</b> | <b>1 186 045</b>    | <b>-39 660</b> |

**Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

| Låneinstitut | Lånenummer | Ränta | Konv.datum | Belopp            | Nästa års amortering |
|--------------|------------|-------|------------|-------------------|----------------------|
| Swedbank     | 2555890074 | 5,55% | 2010-05-26 | 11 322 506        | 57 209               |
| Swedbank     | 2559473687 | 1,23% | 2010-03-05 | 5 737 855         | 0                    |
| Swedbank     | 2659387837 | 6,14% | 2010-06-24 | 1 493 158         | 1 766                |
|              |            |       |            | <b>18 553 519</b> | <b>58 975</b>        |

|                                                |            |
|------------------------------------------------|------------|
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | 18 494 544 |
|------------------------------------------------|------------|

|                                                                     |            |
|---------------------------------------------------------------------|------------|
| Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till | 18 258 644 |
|---------------------------------------------------------------------|------------|



**HSB bostadsrättsförening Sunnan i Nacka**

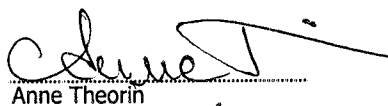
| Noter | 2009-12-31 | 2008-12-31 |
|-------|------------|------------|
|-------|------------|------------|

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

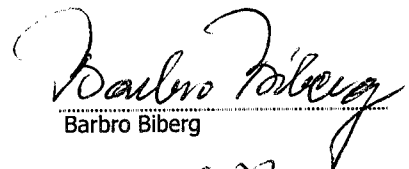
|                                 |                |                |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader         | 62 814         | 94 220         |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 285 622        | 271 480        |
| Arvoden & sociala kostnader     | 42 088         | 46 966         |
| Fjärrvärme                      | 78 597         | 0              |
| Snörörning                      | 14 325         | 0              |
| Övriga upplupna kostnader       | 16 914         | 6 600          |
|                                 | <b>500 360</b> | <b>419 266</b> |

Nacka, den 2010-04-13



Anette Söderlind



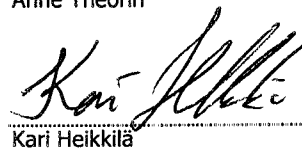
Anne Theorin



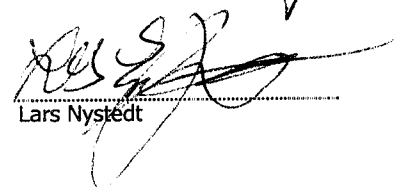
Barbro Biberg



Ingrid Lilja



Kari Heikkilä



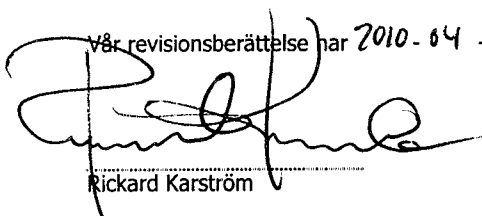
Lars Nystedt



Lars-Ake Edenfeldt

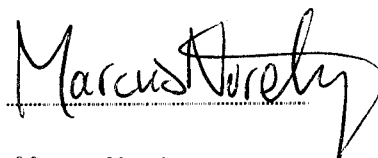


Lennart Billström

Vår revisionsberättelse har 2010-04-30 lämnats beträffande denna årsredovisning


Rickard Karström

Av föreningen vald revisor



Marcus Noreby

**Marcus Noreby**  
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 2009-01-01 - 2009-12-31.

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.

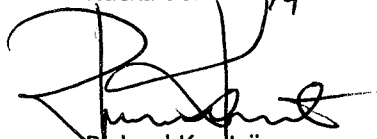
Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för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

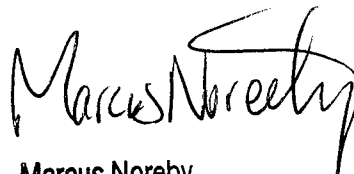
Nacka den

30/4 - 2010



Rickard Karström

Av föreningen vald revisor



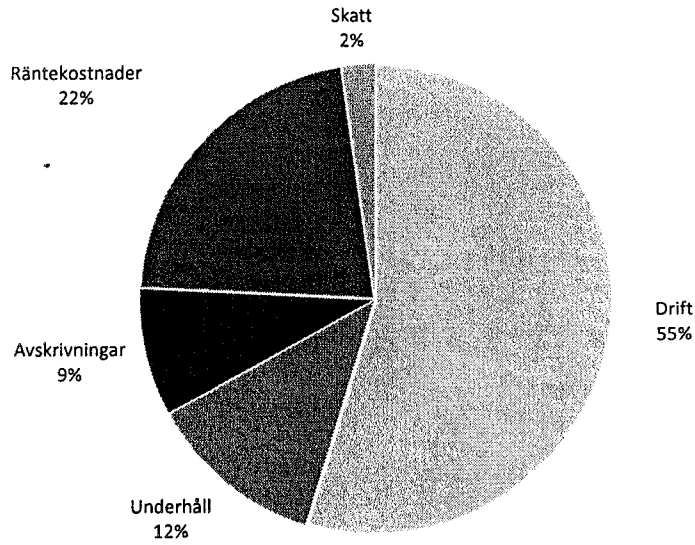
Marcus Noreby

BoRevision AB

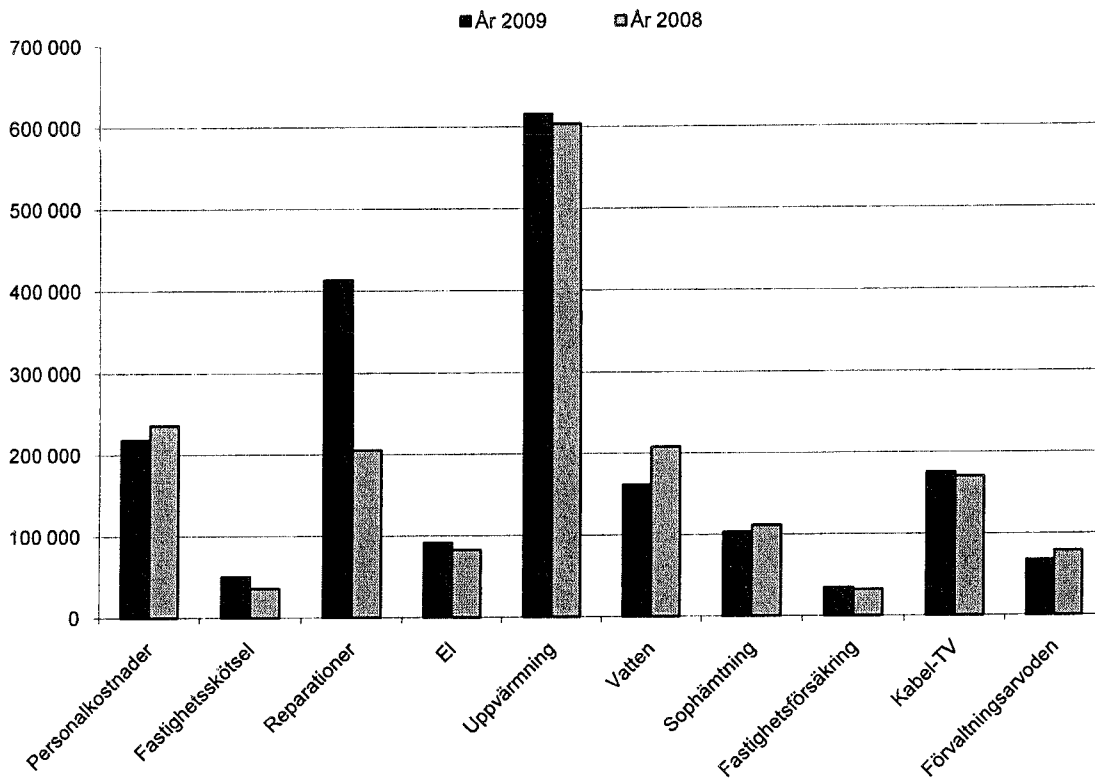
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

**HSB bostadsrättsförening Sunnan i Nacka**

**Totala kostnader**



**Fördelning driftkostnader**



*Handwritten signature*