

Årsredovisning
bostadsrättsföreningen

SUNNAN 2004



BRF Sunnan

Styrelse

Ordförande

Ingrid Lilja
Björkholmsv 207
448 93 46

Sekreterare/miljö

Inga Lindberg
Björkholmsv 159
715 39 78

Fastighetsansvar

Anders Gerebäck
Björkholmsv 231
715 10 78

Lokal

Agneta Cederman
Björkholmsv 135
715 39 09

Ledamot

Birgitta Dahlberg
Björkholmsv 195
715 81 90

Suppleant

Tomas Bergqvist
Björkholmsv 123
715 88 91

Föreningens revisor

Helena Nordmark
Björkholmsv 121
715 02 03

Vice ordförande/ lokaluthyrning

Jessica Nordwall
Björkholmsv 173
715 90 28

Ekonomi

Lars-Åke Edenfeldt
Björkholmsv 131
715 77 91

Fastighetsansvar, vice

Kent Brindstedt
Björkholmsv 171
733 44 57

Parkering

Christer Säflund
Björkholmsv 221
715 81 33

Suppleant

Robert Blom
Björkholmsv 187
715 02 62

Revisorssuppleant

Sten Hjalmarsson
Björkholmsv 177
715 50 96

Förvaltningsberättelse 2004

Styrelsen för HSB:s bostadsrättsförening Sunnan i Nacka, 716416-4779, avger redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2004-01-01 till 2004-12-31.

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

Ingrid Lilja	ordförande
Jessica Nordwall	vice ordförande och ansvarig för lokaluthyrning
Lars-Åke Edenfeldt	ekonomiansvarig
Inga Lindberg	sekreterare och miljöansvarig
Anders Gerebäck	ansvarig för förvaltning och skötsel av fastigheterna
Kent Brindstedt	vice ansvarig för förvaltning och skötsel av fastigheterna
Agneta Cederman	ansvarig för gemensamhetslokalen
Christer Säflund	garage- och parkeringsansvarig
Birgitta Dahlberg	ledamot
Walter Tryggvason	HSB:s representant

Suppleanter

Tomas Bergqvist	
Robert Blom	
Bengt Smids	HSB:s representant

I tur att avgå vid årets föreningsstämma är Ingrid Lilja, Jessica Nordwall, Anders Gerebäck, Agneta Cederman, Birgitta Dahlberg, Tomas Bergqvist och Robert Blom. Suppleanterna väljs på ett år.

Firmatecknare

Lars-Åke Edenfeldt, Ingrid Lilja, Jessica Nordwall och Christer Säflund, två i förening.

Revisorer

BoRevision AB	
Helena Nordmark	utsedd av föreningen
Sten Hjalmarsson	suppleant utsedd av föreningen

Ansvariga utanför styrelsen

Ann-Marie Jansson	trädgårdsansvarig
Åke Eriksson	informationsansvarig

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 tio protokollförda sammanträden under verksamhetsåret. Förra årets föreningsstämma hölls den 12 maj.

Valberedning

Lena Säflund (sammanställande), Barbro Biberg och Eva Gerebäck har varit valberedare.

Medlemmar

Sunnan har 84 medlemmar varav HSB Stockholm är en medlem. Vid föreningsstämman 2004 deltog 23 medlemmar.

Lägenheter och parkeringsplatser

Samtliga 65 lägenheter i föreningen upplåts med bostadsrätt. Fem lägenheter har överlåtit; 127, 141, 205, 209 och 227. Andrahandsuthyrning har ej förekommit.

Mellan Sunnan och samfällighetsföreningen Grönskäret upprättades 1979 ett servitutsavtal. Avtalet innebär dels att Sunnan disponerar 14 av Grönskärets bilupställningsplatser, 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.

I början av året tog vi kontakt med ett parkeringsbolag för att få förslag till lösning på våra parkeringsproblem. Dels var besöksparkeringen inte tillgänglig för besökande, dels var uppfarten och vändplanen full av bilar, dag som natt. Det räckte att vi skrev om eländet i Sunnanbladet så blev det bättre och det höll i sig under nästan hela året.

Intäkter, kostnader och resultatdisposition

Intäkter

Intäkter ligger marginellt under budget, skillnaden ligger i att avgiftsbortfallet är ca 10 000 större än beräknat vilket kan hänföras till outhyrda parkeringsplatser.

Kostnader

Kostnader ligger generellt något under budget. Kostnader som utvecklats sig bättre än budget är bland andra fastighetsförsäkring, räntekostnader och löpande underhåll. De kostnader som utvecklats sig sämre är bland andra vatten-, värmekostnader samt avskrivningar.

Avskrivningarnas ökning beror på att ombyggnad av taken ej kostadsförts utan aktiverats i balansräkningen, det beslutet togs efter att budget för 2004 färdigställts.

Resultatdisposition

Balanserat resultat		1 349 729:-
Årets resultat	<u>149 588:-</u>	1 499 317:-

Styrelsen föreslår följande disposition:

Överföring till yttre fond		70 000:-
Balanserat resultat		<u>1 429 317:-</u>
		1 499 317

Månadsavgiften har höjts med två procent från 1 januari 2005.

Avtal

El – Vattenfall, treårigt avtal 040801–070831 till ett pris på 31,4öre/kWh.

TV – Comhem, treårigt avtal 040109–070131.

Snöröjning på uppfart, vändplan och parkering – HSB mark, ettårigt avtal som har förlängts med ett år i taget de senaste tre åren.

Felanmälan och viss tillsyn – HSB teknisk förvaltning, ettårigt avtal som har förlängts med ett år i taget de senaste tre åren.

Förvaltning och skötsel

Förvaltningen, tillsynen och underhållet av byggnader, mark och maskiner sköts till största delen i egen regi. Anders Gerebäck har tagit ett stort ansvar och han har lett och fördelat arbetet i fastighetsgruppen och bland andra frivilliga krafter i föreningen på ett sätt som både gett goda arbetsresultat och stärkt känslan för vår gemensamma förening. Vi har haft tre arbetsdagar med stor uppslutning under året. Allt planerat målnings- och reparationsarbete har hunnits med. Trädgårdsgruppen har planerat och genomfört arbeten med våra gemensamma grönytor.

Under hösten besiktades alla lägenheter. Fastighetsgruppens omdöme var att lägenheterna är i gott skick. De vanligaste felen var rinnande toaletter, droppande kranar och att våtrumsmattorna släppt vid en del golvbrunnar.

Reparationer och underhåll

Under våren 2004 med start i april byttes taken på H-gården. (G-gårdens tak byttes hösten 2003.) Nynäs Tak hade tid på sig till 30 september men arbetet var i stort sett klart i juli. Besiktningar och justeringar har pågått under hösten och i december gjordes slutbesiktningen.

Ny mangel har installerats i tvättstugan. Fem ledstänger har inköpts och monterats, fyra av dem i trappan till lägenheterna på övre planet hos dem som anmält behov och den femte vid trappan till sophuset. Belysning på H-gårdens lekplats och vid nedgången till garaget har ordnats. Belysningen på gårdarna har fått starkare lampor.

Miljöarbete och sophantering

Föreningen har en kompostanläggning med avfallskvarn sedan juli 1994. Det finns kärl för sortering av övriga sopor; elektronik, batterier, metallförpackningar, grovsopor, hushållssopor, plastförpackningar, glas, tidningar, pappersförpackningar och wellpapp.

Kurser och andra aktiviteter

Ordföranden och vice har deltagit i en konferens om nya bostadsrättslagen och ändring av stadgarna. Fastighetsgruppen har deltagit i en tvådagarskonferens om fastighetsunderhåll. På målardagens morgon var vi på gökotta vid Karbosjön i Kummelnäs och på kvällen hade vi vårfest. Höstens städdag avslutades med fest.

En enkät genomfördes under november. Resultatet visade att föreningens medlemmar är nöjda med styrelsen, även med lägenhetsbesiktningen (som just avslutats då enkäten genomfördes), arbetsdagarna och tvättstugan som vi vill städa själva. Vi vill inte sola i solarium och inte ha någon inre fond men vi vill kunna slänga grovsopor som tidigare.

Information

Sunnan har fått en egen webbplats under året: www.hsb.se/stockholm/sunnan
Platsen kommer att utvecklas och förändras under hand.

I samband med byte av redaktör för Sunnanbladet beslöts om tätare utgivning, från fyra till åtta nummer per år.

I mars höll vi ett informationsmöte om det fortsatta takbytet på H-gården, den kommande lägenhetsbesiktningen, regler för inredning av vinden samt bokslutet. Efter inbrott under påsken i en lägenhet i Sunnan och mängder av inbrott i Boo överhuvudtaget höll vi i maj två informationsmöten. Vid det första informerade en polis om hur vi kan skydda oss mot inbrott och vid det andra presenterades säkerhetsutrustning för att försvåra inbrott. Sista november bjöd vi på adventskaffe med glögg och informerade om den kommande avgiftshöjningen på två procent, resultatet av enkäten som genomfördes under hösten samt förslaget till nya stadgar som ska antas under våren 2005.

Inför nästa verksamhetsår

Vi har genomfört den största reparationen i Sunnans 25-åriga historia genom omläggningen av våra tak. Styrelsen har avsiktligt hållit övriga underhålls- och reparationskostnader nere under 2003/2004. Trots det är inte underhållet eftersatt och vår ekonomi är god.

Saltsjö-Boo den 12 mars 2005

Ingrid Lilja
ordförande



Balansräkning		2004-12-31	2003-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och Mark	Not 5	<u>23 213 071</u>	<u>22 038 065</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		23 213 071	22 038 065
<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		23 216 071	22 041 065
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		7	394
Övriga fordringar	Not 7	74 905	21 152
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	74 107	76 141
Avräkningskonto HSB Stockholm		<u>506 041</u>	<u>594 608</u>
Summa kortfristiga fordringar		655 060	692 295
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 9	250 000	250 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		<u>587 942</u>	<u>0</u>
Summa kassa och bank		587 942	0
Summa omsättningstillgångar		1 493 002	942 295
Summa tillgångar		24 709 074	22 983 360



Balansräkning	2004-12-31	2003-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 10	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	2 164 000	2 164 000
Fond för yttre underhåll	1 204 536	1 220 977
Summa Bundet eget kapital	<u>3 368 536</u>	<u>3 384 977</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 349 729	0
Dispositionsfond	0	1 460 156
Årets resultat	149 588	-126 868
Summa fritt eget kapital	<u>1 499 317</u>	<u>1 333 288</u>
Summa eget kapital	4 867 853	4 718 265
Skulder		
Fond för inre underhåll	280 447	274 769
Skulder till kreditinstitut	Not 11	18 752 174
Leverantörsskulder	142 156	193 597
Övriga skulder	0	30 674
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	666 444
Summa skulder	<u>19 841 221</u>	<u>18 265 096</u>
Summa eget kapital och skulder	24 709 074	22 983 360
Poster inom linjen		
Ställda panter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	19 738 800	19 738 800
Ansvarsförbindelser		
Föreningsavgäld	73 719	98 292



Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen.

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.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med en avskrivningstid baserat på inventariernas livslängd

Fond för yttre underhåll

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

Inkomstskatt

Föreningen beskattas med utgångspunkt från en schablonintäkt om 3 procent av taxeringsvärdet på föreningens fastigheter med tillägg/avdrag för finansiella poster (samt eventuell tomträtt).

Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 28 procent. Föreningens skattemässiga underskott uppgick vid årets slut till 11 631 298, en minskning med 158 939 jämfört med föregående år.

Föreningen har valt att i redovisningen av underskottsavdrag frångå BFN AR 2001:1, något som dock inte inverkar negativt på lagens krav på en rättvisande bild.

Förmögenhetsvärde

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

Styrelsen

Arvode förtroendevalda	145 102	115 802
Sociala kostnader	42 472	34 544
Övrigt	13 125	69 411
Summa	<u>200 699</u>	<u>219 757</u>

Revisorer

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

Summa arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

205 199	224 257
---------	---------



	2004-12-31	2003-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 955 612	2 814 876
Hyror	199 735	189 864
Övriga intäkter	18 234	50 762
Brutto	<u>3 173 581</u>	<u>3 055 502</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-17 477	-12 557
Avsatt till inre fond	-49 397	-49 397
Nettoomsättning	<u>3 106 707</u>	<u>2 993 547</u>
Not 2 Drift		
Personalkostnader	205 199	224 257
Fastighetsskötsel och städ	93 774	91 186
Reparationer	177 528	286 143
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	69 297	77 949
Uppvärmning	598 499	537 400
Vatten	212 262	203 917
Sophämtning	88 917	59 251
Fastighetsförsäkring	40 376	72 316
Kabel-TV	27 569	22 668
Övriga avgifter	6 896	3 263
Förvaltningsarvoden	61 512	59 979
Övrig drift	182 361	232 936
Summa drift och löpande underhåll	<u>1 764 190</u>	<u>1 871 265</u>
Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Allkonto	818	5 428
Övriga ränteintäkter	3 419	17 124
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	<u>4 237</u>	<u>22 552</u>
Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader till kreditinstitut	703 095	791 085
Räntekostnader övriga	9 460	304
Föreningsavgäld	24 573	24 573
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	<u>737 128</u>	<u>815 962</u>



Not 5 Byggnader och Mark

Byggnader

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Byggnad	18 907 841	134 246	annuitet	-1 543 272	17 364 569
	18 907 841	134 246		-1 543 272	17 364 569

Ombyggnad

Ombyggnad	162 076	0		-162 076	0
Ombygg tak-03	1 415 000	70 750	5,00%	-141 500	1 273 500
Ombygg tak-04	1 452 634	72 632	5,00%	-72 632	1 380 002
	3 029 710	143 382		-376 208	2 653 502

	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 23 213 071

Taxeringsvärde

	2004-12-31	2003-12-31
Byggnader	19 119 000	25 946 000
Mark	9 802 000	8 229 000
	28 921 000	34 175 000

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

Fordring på Brf Pulpeten	27 837	0
Skattekonto	6 089	5 713
Skattefordringar	40 979	15 439
Summa övriga fordringar	74 905	21 152



Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Fastighetsskötsel byggnad	14 688
Fastighetsförsäkring	32 301
Securitas bevakning	664
Kabeltv	11 191
Ekonomisk förvaltning	15 263
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>74 107</u>

Not 9 Kortfristiga placeringar

Värdepapper FSB	250 000
Summa kortfristiga placeringar	<u>250 000</u>

Not 10 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans					
2004-01-01	2 164 000	0	1 220 977	1 460 156	-126 868
Disposition enl. stämmobeslut					
Årets resultat			-16 441	-110 427	126 868
Utgående balans					
2004-12-31	2 164 000	0	1 204 536	1 349 729	149 588

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Ränteändring	Belopp
Föreningssparbanken	4,87%	rörlig	5 737 855
Föreningssparbanken	3,40%	2006-07-06	11 514 570
Spintab	3,42%	2006-08-21	1 499 749
Summa skulder till kreditinstitut			<u>18 752 174</u>

Med nuvarande amorteringstakt blir amorteringen ca 25 000 per år de kommande fem åren.

Ordlista

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten. Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt vissa faktauppgifter. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning och balansräkning som i siffror visar verksamheten.

Resultaträkning

Visar vilka intäkter respektive kostnader som föreningen haft under året. Intäkter - kostnader = årets över/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att inte få så stort överskott som möjligt, utan anpassa intäkterna efter kostnaderna. M.a.o. ska årsavgiften anpassas så att de täcker de kostnader (inkl. avsättning till fonder) som väntas uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (över- eller underskott) ska hanteras.

Balansräkning

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansierats (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens omsättningstillgångar t.ex. bankkonton och andra likvida medel samt föreningens anläggningstillgångar t.ex. fastigheter och inventarier. På skuldsidan redovisas föreningens kortfristiga och långfristiga skulder t.ex. leverantörsskulder resp. fastighetslån. Där redovisas också föreningens egna kapital samt årets och tidigare års resultat.

Omsättningstillgångar

Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år t.ex. HSB Allkonto och andra likvida medel.

HSB Allkonto

Behållningen på detta konto utgör föreningens kassamedel och förvaltas av HSB. HSB betalar ränta till föreningen på dessa pengar.

Likvida medel

Kontanter och andra tillgångar som snabbt kan omvandlas till pengar, t.ex. HSB Allkonto.

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Kortfristiga Skulder

Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder, t.ex. el, värme, vatten). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med kortfristiga dess skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan.

Fond för yttre underhåll

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus.

Fond för inre underhåll

Enligt de flesta föreningars stadgar ska årligen till denna fond avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3% av byggnadskostnaden för föreningens hus. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostads-rätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av avispecifikationen som följer inbetalningskortet varje kvartal.

Värdeminskning fastighet

Kontot redovisar den totala avskrivningen av föreningens fastighet p.g.a. ålder och nyttjande.

Ansvarsförbindelser

Åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgens-förbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

Föreningsavgäld

För att tillgodose erforderlig kapitalbindning inom HSB-föreningen ska föreningen erlagga avgäld enligt bestämmelse i stadgarna och utgår med 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus. Avgälden erläggs under en tjuugoårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser.

Ställda pantar

Avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

