

Årsredovisning
bostadsrättsföreningen

SUNNAN 2005



Förvaltningsberättelse 2005

Styrelsen för HSB:s bostadsrättsförening Sunnan i Nacka, 716416-4779, avger redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2005-01-01 till 2005-12-31. 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
Tomas Bergqvist	sekreterare
Inga Lindberg	miljöansvarig
Anders Gerebäck	ansvarig för förvaltning och skötsel av fastigheterna
Kent Brindstedt	vice ansv för förvaltning och skötsel av fastigheterna
Agneta Cederman	ansvarig för gemensamhetslokalen
Christer Säflund	garage- och parkeringsansvarig
Walter Tryggvason	HSB:s representant

Suppleanter

Barbro Biberg	
Robert Blom	
Bengt Smids	HSB:s representant

I tur att avgå vid årets föreningsstämma är Lars-Åke Edenfeldt, Inga Lindberg, Kent Brindstedt, Christer Säflund, Barbro Biberg och Robert Blom. Suppleanterna väljs på ett år.

Under året har Tomas Bergqvist flyttat. Barbro Biberg har gått in som ordinarie ledamot.

Firmatecknare

Lars-Åke Edenfeldt, Ingrid Lilja, Jessica Nordwall och Christer Säflund, 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
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 tolv protokollförda sammanträden under verksamhetsåret. Förra årets föreningsstämma hölls den 10 maj. En extrastämma för beslut om nya stadgar hölls den 21 maj. De nya stadgarna trädde i kraft i oktober.

Valberedning

Lena Säflund (sammankallande), Eva Gerebäck och Monica Bergenlöv har varit valberedare.

Medlemmar

Sunnan har 83 medlemmar varav HSB Stockholm är en medlem. Vid föreningsstämman 2005 deltog 23 medlemmar. Vid extrastämman deltog 24 medlemmar.

Lägenheter och parkeringsplatser

Samtliga 65 lägenheter i föreningen upplåts med bostadsrätt. Fyra lägenheter har överlåtit; 121, 145, 183 och 199. Andrahandsuthyrning har ej förekommit.

Mellan Sunnan och samfällighetsföreningen Grönskäret upprättades 1979 ett servitutsavtal. Avtalet innebär dels att Sunnan disponerar 14 av Grönskärets bilupplåtningsplatser, 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. Besöksparkeringen används inte på avsett sätt. Den används av andra än gäster till Sunnanbor, bland annat som infartsparkering. Styrelsen undersöker lösningar på problemet.

Intäkter, kostnader och resultatdisposition

Intäkter ligger marginellt över budget. Skillnaden ligger till övervägande del i att avsättning till inre fonden avslutades per den 30 juni 2005.

Kostnader ligger över budget. Kostnader, som utvecklats sig bättre än budget, är bl.a. fastighetsförsäkring och räntekostnader. De kostnader som utvecklats sig sämre är fastighetsskötsel och underhållskostnader.

Underhållskostnaden för 2005 består till övervägande del av bytet av expansionskärl samt underhållsarbete i vår undercentral.

Resultatdisposition

Balanserat resultat	1 429 317:-
Årets resultat	<u>- 44 782:-</u>
	1 384 535:-

Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur fond för yttre underhåll	- 299 556:-
Överföring till fond för yttre underhåll	196 000:-
Balanserat resultat	<u>1 488 091:-</u>
	1 384 535:-

Månadsavgiften har höjts med 3,5 procent från 1 januari 2006. Avsättningen till inre fonden upphörde 1 juli. Vi fick ett ROT-avdrag på 220.700 kronor för vår investering i renovering av yttertaken.

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 och Kent Brindstedt 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 året har ComHem installerat bredband så att vi har tillgång till snabb internettrafik, IP-telefoni och kabel-TV. Arbetet försenades med en dryg månad då det upptäcktes att nya kablar måste läggas i marken.

Reparationer och underhåll

Arbetet med byte av våra tak var klart sommaren 2004. Under 2005 och början av 2006 har en hel del justeringar pågått. Undercentralen, som styr vår försörjning av värme och vatten, har bytts ut. Två nya torktumlare har installerats i tvättstugan. Kompostkvarnen har fått ny fläkt.

Inför 2006 beräknas följande ses över samt påbörjas vid behov:

- Eventuellt byta ut fjädrar till garageportdörrar samt översyn av garageplatta
- Avloppsrör i kök
- Tvättmaskiner som inte byttes 2005

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. En vecka före vår- och höststädning hyrde vi en container för allt skräp man samlat på sig under senaste halvåret.

Kurser och andra aktiviteter

Föreningens revisor har deltagit i en kurs. På målardagens kväll hade vi vårfest. Höstens städdag avslutades med fest.

Information

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

Platsen kommer att utvecklas och förändras efter hand. Sunnanbladet har utkommit med åtta nummer under 2005. Vi höll ett informationsmöte i mars om förslaget till nya stadgar och om ComHems erbjudande om bredband. I december höll vi det traditionella mötet med glögg och lussebullar. Vi informerade om skälen för den beslutade avgiftshöjningen. En informationsskrift, Sunnan A-Ö blev klar i juni.

Saltsjö-Boo den 8 april 2006

Ingrid Lilja
ordförande



Resultaträkning		05-01 - 05-12	04-01 - 04-12
Nettoomsättning	Not 1	3 195 924	3 106 707
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	Not 2	-1 984 294	-1 764 190
Planerat underhåll		-299 556	-34 200
Fastighetsskatt		-148 210	-148 210
Avskrivningar		-266 902	-277 628
Summa fastighetskostnader		<u>-2 698 962</u>	<u>-2 224 228</u>
Bruttoresultat		496 962	882 479
Rörelseresultat		496 962	882 479
<i>Finansiella poster</i>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	Not 3	6 206	0
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	11 523	4 237
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-559 473	-737 128
Summa finansiella poster		<u>-541 744</u>	<u>-732 891</u>
Resultat efter finansiella kostnader		-44 782	149 588
Årets resultat		-44 782	149 588

M_E

mg



Balansräkning		2005-12-31	2004-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och Mark	Not 6	22 725 469	23 213 071
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>22 725 469</u>	<u>23 213 071</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 7	3 000	3 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>3 000</u>	<u>3 000</u>
Summa anläggningstillgångar		22 728 469	23 216 071
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		992	7
Övriga fordringar	Not 8	116 141	74 905
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	98 689	74 107
Avräkningskonto HSB Stockholm		919 520	506 041
Summa kortfristiga fordringar		<u>1 135 342</u>	<u>655 060</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		0	250 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		662 622	587 942
Summa kassa och bank		<u>662 622</u>	<u>587 942</u>
Summa omsättningstillgångar		1 797 964	1 493 002
Summa tillgångar		24 526 433	24 709 074

4e

Jog



Balansräkning		2005-12-31	2004-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		2 164 000	2 164 000
Fond för yttre underhåll		1 274 536	1 204 536
Summa Bundet eget kapital		3 438 536	3 368 536
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 429 317	1 349 729
Årets resultat		-44 782	149 588
Summa fritt eget kapital		1 384 535	1 499 317
Summa eget kapital		4 823 071	4 867 853
Skulder			
Fond för inre underhåll		202 549	280 447
Skulder till kreditinstitut	Not 11	18 722 606	18 752 174
Leverantörsskulder		216 864	142 156
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	561 343	666 444
Summa skulder		19 703 362	19 841 221
Summa eget kapital och skulder		24 526 433	24 709 074
Poster inom linjen			
Ställda panter för skulder till kreditinstitut			
Fastighetsinteckningar		19 738 800	19 738 800
Ansvarsförbindelser			
Föreningsavgäld		0	73 719

Mε



Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna rekommendationer.

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 eller fastställd budget. Minimiavsättning 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 11 307 995, en minskning med 323 303 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.

Föreningen har inga anställda

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsen

Arvode förtroendevalda	142 502	145 102
Sociala kostnader	42 968	42 472
Övrigt	1 625	13 125
Summa	<u>187 095</u>	<u>200 699</u>

Revisorer

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

Summa arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

191 595 205 199

He
Mox



Noter

2005-12-31

2004-12-31

		2005-12-31	2004-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	3 014 724	2 955 612
	Hyrer	202 340	199 735
	Övriga intäkter	19 024	18 234
	Brutto	<u>3 236 088</u>	<u>3 173 581</u>
	Avgifts- och hyresbortfall	-11 349	-17 477
	Avsatt till inre fond	-28 815	-49 397
	Nettoomsättning	<u>3 195 924</u>	<u>3 106 707</u>
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	191 595	205 199
	Fastighetskötsel och städ	145 042	93 774
	Reparationer	370 165	177 528
	Taxebundna utgifter och uppvärmning		
	El	73 795	69 297
	Uppvärmning	627 258	598 499
	Vatten	191 382	212 262
	Sophämtning	84 716	88 917
	Fastighetsförsäkring	32 301	40 376
	Kabel-TV	59 000	27 569
	Övriga avgifter	1 037	6 896
	Förvaltningsarvoden	68 640	61 512
	Övrig drift	139 363	182 361
	Summa drift	<u>1 984 294</u>	<u>1 764 190</u>
Not 3	Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		
	Ränta FSB räntebärande värdepapper	6 206	0
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Allkonto	1 253	818
	Övriga ränteintäkter	10 270	3 419
	Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	<u>11 523</u>	<u>4 237</u>
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader till kreditinstitut	559 473	703 095
	Räntekostnader övriga	0	9 460
	Föreningsavgäld	0	24 573
	Summa räntekostnader och liknande resultatposter	<u>559 473</u>	<u>737 128</u>

ME

ME



Not 6 Byggnader och Mark

Byggnader

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Byggnad	18 907 841	145 590	annuitet	-1 688 862	17 218 979
	18 907 841	145 590		-1 688 862	17 218 979
Ombyggnad					
Ombyggnad	162 076			-162 076	0
Ombyggnad tak-03	1 415 000	70 750	5,00%	-212 250	1 202 750
Ombyggnad tak-04	1 231 934	61 597	5,00%	-123 194	1 108 740
	2 809 010	132 347		-497 520	2 311 490

Anskaffningsvärdet ombyggnad tak-04 har förändrats från 1 452 634 i föregående års bokslut, till 1 231 934 kr i årets bokslut, till följd av skattereduktion på sökt rotavdrag gällande arbete på ombyggnad tak-04. Även avskrivningen för år 2004 har justerats från 72 632 kr till 61 597 kr per år.

	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					22 725 469

Taxeringsvärde

	2005-12-31	2004-12-31
Byggnader	19 119 000	19 119 000
Mark	9 802 000	9 802 000
	28 921 000	28 921 000

Not 7 Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i HSB Stockholm	500
Andelar Folkets Hus	2 500
Summa finansiella anläggningstillgångar	<u>3 000</u>

Me

Me



Not 8	Övriga fordringar	
	Skattekonto	2 672
	Skattereduktion; rotavdrag	72 490
	Skattefordringar	40 979
	Summa övriga fordringar	<u>116 141</u>

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	
	Fastighetsskötsel Byggnad	14 688
	Fastighetsförsäkring	32 299
	Kabeltv	36 319
	Ekonomisk Förvaltning	15 383
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>98 689</u>

Not 10 Eget kapital

	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans				
2005-01-01	2 164 000	1 204 536	1 349 729	149 588
Disposition enl. stämmobeslut		70 000	79 588	-149 588
Årets resultat				-44 782
Utgående balans				
2005-12-31	2 164 000	1 274 536	1 429 317	-44 782

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Ränteändring	Belopp
Spintab	2,11%	rörligt	5 737 855
Spintab	3,40%	2006-07-06	11 486 069
Spintab	3,42%	2006-08-21	1 498 682
Summa skulder till kreditinstitut			<u>18 722 606</u>

Med nuvarande amorteringstakt blir amorteringen ca 30 000 per år de kommande fem åren.

HE

[Handwritten signature]



Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förskottsbetalda avgifter och hyror	264 578
Ränta fastighetlån	48 288
Överlåtelse- & pantförskrivningsavgifter	7 388
Snöröjning	26 865
El	10 349
Fjärrvärme	199 706
Sophämtning	4 169
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>561 343</u>

Orminge

2006 - 04 - 05

Ingrid Lilja
Ordförande

Jessica Nordwall
Vice Ordförande

Lars-Åke Edenfeldt

Barbro Biberg

Kent Brindstedt

Agneta Cederman

Inga Brita Lindberg

Christer Säflund

Anders Gerebäck

Walter Tryggvason
HSB Representant

Vår revisionsberättelse har 2006-04-24 avgivits beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor
Ann-Sofie Olsson

Av BoRevision AB förordnad revisor
Mikael Ek