

Förvaltningsberättelse 2006

Styrelsen för HSB:s bostadsrättsförening Sunnan i Nacka, 716416-4779, avger redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2006-01-01 till 2006-12-31. 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
Barbro Biberg	vice ordförande, ekonomi
Kent Brindstedt	sekreterare, fastighetsförvaltning
Lars-Åke Edenfeldt	upphandling
Kari Heikkilä	fastighet, verktyg, snöröjning
Jessica Karström	parkering
Lars Nystedt	fastighetsförvaltning, el, nycklar och snöröjning
Margareta Mastberg	gemensamhetslokalen och hemsidan
Walter Tryggvason	HSB:s representant

Suppleanter

Lennart Billström	VVS, undercentral, fastighet
Heidi Hansdotter	nya medlemmar och träd
vakant	HSB:s representant

I tur att avgå vid årets föreningsstämma är Ingrid Lilja, Barbro Biberg, Jessica Karström, Lars-Åke Edenfeldt, Lennart Billström och Heidi Hansdotter. 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
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 10 maj.

Valberedning

Lena Säflund (sammankallande), Magnus Jansson och Monica Bergenlöv har varit valberedare.

Medlemmar

Sunnan har 85 medlemmar varav HSB Stockholm är en medlem. Vid föreningsstämman 2006 deltog 23 medlemmar.

Lägenheter och parkeringsplatser

Samtliga 65 lägenheter i föreningen upplåts med bostadsrätt. Tre lägenheter har överlåtits; 123, 133 och 135. 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 över budget.

Kostnader ligger under budget. Kostnader som utvecklats sig bättre är främst reparationer samt snöröjningskostnader

Resultatdisposition

Balanserat resultat	1 488 091:-
Årets resultat	<u>172 137:-</u>
	1 660 228:-

Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur fond för yttre underhåll	- 159 101:-
Överföring till fond för yttre underhåll	196 825:-
Balanserat resultat	<u>1 622 504:-</u>
	1 660 228:-

Månadsavgiften har höjts med 2,5 procent från 1 januari 2007.

Avtal

Fastighetsskötsel

- HSB:s tekniska förvaltning. Avser felanmälan och viss fastighetsskötsel. 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, treårigt avtal 040801-070831 till ett pris på 31,4öre/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

Förbrukningsstatistik 2006 från HSB teknisk förvaltning – kommentarer

Värme

År 2006 var 9% varmare än normalt enligt SMHI:s graddagsstatistik. Ett normalår baseras på statistik för de senaste 30 åren. Förbrukningen räknas om genom graddagskorrigering för att kunna jämföra olika år. Värmeförbrukningen minskade med 5,2% sedan förra året. Förbrukningen är normal vid jämförelse med andra bostadsrättsföreningar med samma hustyp.

Vatten

Vattenförbrukningen minskade med 3,8% sedan förra året. Förändringen är normal men förbrukningen är lägre vid jämförelse med andra bostadsrättsföreningar med samma hustyp.

Fastighetsel

Förbrukningen av fastighetsel har ökat något de senaste åren. Flera så kallade mätpunkter har tillkommit, bland annat lamporna mellan gårdarna.

Förvaltning och skötsel

Förvaltningen, tillsynen och underhållet av byggnader, mark och maskiner sköts till största delen i egen regi. Kent Brindstedt 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 tre arbetsdagar med stor uppslutning under året. Allt planerat målnings- och reparationsarbete har hunnits med, bland annat målning av de flesta bodarna och byte av väggen mot vändplanen vid carporten. Trädgårdsgruppen har planerat och genomfört arbeten med våra gemensamma grönytor.

Inför vintern köpte vi en ny traktor med större kapacitet för snöröjning än den gamla.

Reparationer och underhåll

Arbetet med byte av våra tak var klart sommaren 2004. På grund av sparsamhet, okunskap och en dålig rådgivare så bytte vi inte ut vissa plåt- och gummidetaljer vid takomläggningen trots att entreprenören Nynäs Tak rekommenderade oss att göra det. Vi återanvände det gamla materialet istället i de fall materialet var helt. På grund av detta har en hel del justeringar pågått under både 2005 och 2006 och kommer att fortsätta under 2007.

I åtta av våra 65 lägenheter är avloppsröret under diskbänken av gjutjärn och har dessutom monterats med bristfällig lutning. Det har lett till att avloppet från diskbänken har fränt på botten av röret tills det blivit hål och orsakat läckage i tre lägenheter. I dessa lägenheter och

resterande fem har cirka 50 centimeter av gjutjärnsröret ersatts med plaströr under 2006. De berörda lägenhetsinnehavarna har informerats om att hela röret ska bytas ut om och när man renoverar köket.

Kompostkvarnen har fått en ny (begagnad) motor.

Vi har bytt ut tre tvättmaskiner och bastuaggregatet.

Planer för 2007 och framåt

Vår kompostkvarn är tretton år och ganska sliten. Den kan hålla några år till, men måste så småningom bytas ut.

Fastighetsgruppen besiktade våra lägenheter hösten 2004. Under 2007 ska en ny lägenhetsbesiktning genomföras. I samband med besiktningen ska vi installera en fuktvarnare i alla lägenheter.

Lokalen ska renoveras och byggas om så att den blir mer ändamålsenlig. En arbetsgrupp jobbar fram ett förslag till låg kostnad.

Fönstren ska synas och kittas om.

Parkeringsdäcket behöver repareras.

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 hyr vi en container för allt skräp man samlat på sig under senaste halvåret.

Radonmätning pågår i föreningen. Alla lägenheter i markplan och några på övre planet har dosor som registrerar radon under cirka tre månader.

Kurser och andra aktiviteter

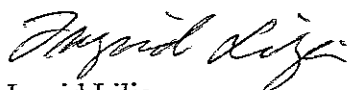
De nya styrelsemedlemmarna har deltagit i en introduktionskurs. På målardagens kväll hade vi vårfest. Höstens städdag avslutades med fest.

Information

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

Platsen kommer att utvecklas och förändras efter hand. Sunnanbladet har utkommit med fyra nummer under 2006. Vi höll ett informationsmöte i mars och ett i december. En ny upplaga av informationsskriften Sunnan A-Ö blev klar i maj. Den innehåller även Sunnans nya stadgar.

Saltsjö-Boo den 28 mars 2007



Ingrid Lilja
ordförande





Resultaträkning		06-01 - 06-12	05-01 - 05-12
Nettoomsättning	Not 1	3 368 753	3 195 924
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	Not 2	-1 986 988	-1 984 294
Planerat underhåll		-159 101	-299 556
Fastighetsskatt		-148 210	-148 210
Avskrivningar		-289 282	-266 902
Summa fastighetskostnader		<u>-2 583 581</u>	<u>-2 698 962</u>
Bruttoresultat		785 172	496 962
Rörelseresultat		785 172	496 962
<i>Finansiella poster</i>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		0	6 206
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 3	13 909	11 523
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 4	-626 944	-559 473
Summa finansiella poster		<u>-613 035</u>	<u>-541 744</u>
Resultat efter finansiella kostnader		172 137	-44 782
Årets resultat		172 137	-44 782

Bj
Aw

**Balansräkning** 2006-12-31 2005-12-31**Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och Mark	Not 5	22 436 187	22 725 469
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>22 436 187</u>	<u>22 725 469</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 6	3 000	3 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>3 000</u>	<u>3 000</u>

Summa anläggningstillgångar 22 439 187 22 728 469

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		7	992
Övriga fordringar	Not 7	75 365	116 141
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	106 007	98 689
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 307 518	919 520
Summa kortfristiga fordringar		<u>1 488 897</u>	<u>1 135 342</u>

Kassa och bank

Bank		476 738	662 622
Summa kassa och bank		<u>476 738</u>	<u>662 622</u>

Summa omsättningstillgångar 1 965 635 1 797 964

Summa tillgångar 24 404 822 24 526 433

*Boo
Law*



Balansräkning	2006-12-31	2005-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 9	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	2 164 000	2 164 000
Fond för yttre underhåll	1 170 980	1 274 536
Summa Bundet eget kapital	<u>3 334 980</u>	<u>3 438 536</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 488 091	1 429 317
Årets resultat	172 137	-44 782
Summa fritt eget kapital	<u>1 660 228</u>	<u>1 384 535</u>
Summa eget kapital	4 995 208	4 823 071
Skulder		
Fond för inre underhåll	64 530	202 549
Skulder till kreditinstitut	Not 10	18 722 606
Leverantörsskulder	224 729	216 864
Skatteskulder	12 360	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	419 338
Summa skulder	<u>19 409 614</u>	<u>19 703 362</u>
Summa eget kapital och skulder	24 404 822	24 526 433
Poster inom linjen		
Ställda panter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	19 738 800	19 738 800
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga



Kassaflödesanalys	2006-12-31	2005-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	172 137	-44 782
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	289 282	266 902
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	461 419	222 120
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet		
Ökning (-) / Minskning (+) av kortfristiga fordringar	36 061	183 197
Ökning (+) / Minskning (-) av kortfristiga skulder	-261 417	-108 291
Kassaflöde från den löpande verksamheten	236 063	297 026
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheter	0	220 700
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	220 700
Finansieringsverksamheten		
Ökning(+) / Minskning (-) av långfristiga skulder	-33 949	-29 568
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-33 949	-29 568
Årets kassaflöde	202 114	488 158
Likvida medel vid årets början	1 582 142	1 093 983
Likvida medel vid årets slut	1 784 256	1 582 142



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 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 11 053 985, en minskning med 254 010 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.

Medelantal anställda

Föreningen har inga anställda. LED

CW

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

Arvode förtroendevalda	149 703	142 502
Sociala kostnader	44 778	42 968
Övrigt	3 321	1 625
Summa	<u>197 802</u>	<u>187 095</u>

Revisorer

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

Summa arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

202 302 191 595

Not 1 Nettoomsättning

Årsavgifter	3 120 240	3 014 724
Hyror	210 432	202 340
Övriga intäkter	51 893	19 024
Brutto	<u>3 382 565</u>	<u>3 236 088</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-13 812	-11 349
Avsatt till inre fond	0	-28 815
Nettoomsättning	<u>3 368 753</u>	<u>3 195 924</u>

Not 2 Drift

Personalkostnader	202 302	191 595
Fastighetsskötsel och städ	70 172	145 042
Reparationer	253 700	370 165
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	75 814	73 795
Uppvärmning	627 610	627 258
Vatten	146 896	191 382
Sophämtning	93 996	84 716
Fastighetsförsäkring	32 299	32 301
Kabel-TV	153 957	59 000
Övriga avgifter	0	1 037
Förvaltningsarvoden	79 685	68 640
Övrig drift	250 558	139 363
Summa drift	<u>1 986 988</u>	<u>1 984 294</u>

L&D
AW



Noter 2006-12-31 2005-12-31

Not 3	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Allkonto	2 923	1 253
	Övriga ränteintäkter	10 986	10 270
	Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	13 909	11 523

Not 4	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader till kreditinstitut	626 944	559 473
	Summa räntekostnader och liknande resultatposter	626 944	559 473

Not 5 Byggnader och Mark

Byggnader

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Byggnad	18 907 841	156 935	0,83%	-1 845 797	17 062 044
	18 907 841	156 935		-1 845 797	17 062 044

Ombyggnad

Ombyggnad	162 076			-162 076	0
Ombyggn tak-03	1 415 000	70 750	5,00%	-283 000	1 132 000
Ombyggn tak-04	1 231 934	61 597	5,00%	-184 791	1 047 143
	2 809 010	132 347		-629 867	2 179 143

	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 **22 436 187**

Taxeringsvärde

	2006-12-31	2005-12-31
Byggnader	19 119 000	19 119 000
Mark	9 802 000	9 802 000
	28 921 000	28 921 000

LED
aw



Noter		2006-12-31	2005-12-31		
Not 6	Finansiella anläggningstillgångar				
	Andelar Folkets Hus	2 500	2 500		
	Andelar i HSB Stockholm	500	500		
	Summa finansiella anläggningstillgångar	3 000	3 000		
Not 7	Övriga fordringar				
	Skattekonto	1 257	2 672		
	Rotbidrag	72 490	72 490		
	Dubbelt utbetalt från inre fond till R.T	1 618	0		
	Skattefordringar	0	40 979		
	Summa övriga fordringar	75 365	116 141		
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
	Fastighetsskötsel byggnad	16 688	14 688		
	Fastighetsförsäkring	32 298	32 299		
	Ekonomisk förvaltning	15 579	15 383		
	Kabeltv	41 442	36 319		
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	106 007	98 689		
Not 9	Eget kapital				
		Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Ingående balans				
	2006-01-01	2 164 000	1 274 536	1 429 317	-44 782
	Disposition enl. stämmobeslut		-103 556	58 774	44 782
	Årets resultat				172 137
	Utgående balans				
	2006-12-31	2 164 000	1 170 980	1 488 091	172 137
Not 10	Skulder till kreditinstitut				
	Låneinstitut	Räntesats	Ränteändring	Belopp	
	Swedbank	3,49%	rörligt	5 737 855	
	Swedbank	3,84%	2008-05-12	11 453 300	
	Spintab	3,92%	2008-07-11	1 497 502	
	Summa skulder till kreditinstitut			18 688 657	

Med nuvarande amorteringstakt blir amorteringen ca 33 000 per år de kommande fem åren.

L&D
CW



Noter

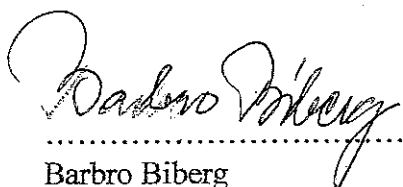
2006-12-31

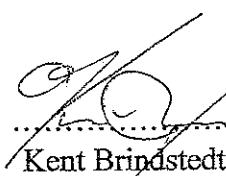
2005-12-31

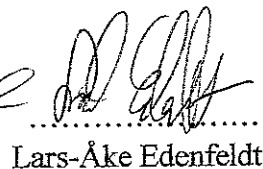
Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förskottsbetalda avgifter och hyror	267 870	264 578
Ränta fastighetslån	62 406	48 288
Pantförskrivningsavgifter	2 440	7 388
El	11 635	10 349
Fjärrvärme	70 291	199 706
Sophämtning	4 696	4 169
Snöröjning	0	26 865
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	419 338	561 343

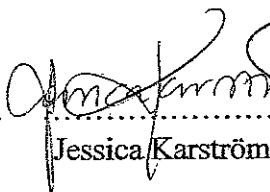
Orminge 30/3 2007

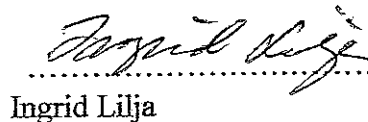

Barbro Biberg


Kent Brindstedt

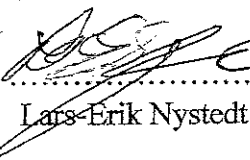

Lars-Åke Edenfeldt

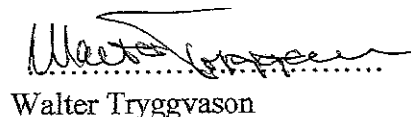

Kari Heikkilä


Jessica Karström

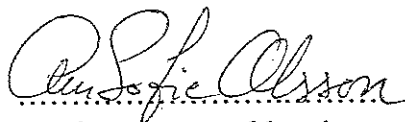

Ingrid Lilja

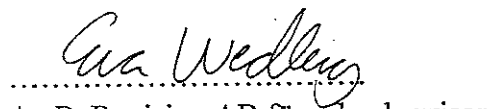

Margareta Mastberg


Lars-Erik Nystedt


Walter Tryggvason

Vår revisionsberättelse har 2007-04-16 avgivits beträffande denna årsredovisning


Av föreningen vald revisor
Ann-Sofie Olsson


Av BoRevision AB förordnad revisor
Eva Wedberg

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 2006-01-01 - 2006-12-31.

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 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.

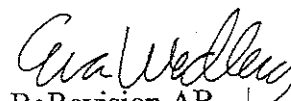
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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 30/3 2007



Av föreningen vald revisor
Ann-Sofie Olsson



BoRevision AB
Eva Wedberg