

Årsredovisning  
Bostadsrättsföreningen

SUNNAN

2008



# Förvaltningsberättelse 2008

Styrelsen för HSB:s bostadsrättsförening Sunnan i Nacka, 716416-4779, avger redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2008-01-01 till 2008-12-31. Föreningen Sunnan bildades 1977-09-06 och registrerades 1977-12-12. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Mensättra 3:1. Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkringar.

## **Styrelse och revisorer**

### *Ordinarie*

Barbro Biberg	ordförande, ekonomi, 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	HSB:s representant

### *Suppleanter*

Jimmy Egserius	Information, hemsida
Björn Norman	
Walter Tryggvason	HSB: s representant

I tur att avgå vid årets föreningsstämma är Barbro Biberg, Lars-Åke Edenfeldt och Ingrid Lilja. Suppleanterna väljs på ett år i taget.

### *Firmatecknare*

Lars-Åke Edenfeldt, Barbro Biberg, Lennart Billström och Kari Heikkilä, två i förening.

### *Revisorer*

En revisor hos BoRevision AB	utsedd av HSB:s riksförbund
Rickard Karström	utsedd av föreningen
Sten Hjalmarsson	suppleant utsedd av föreningen

### *Ansvariga utanför styrelsen*

Ann-Marie Jansson	trädgårdsansvarig
Monica Freszals	gemensamhetslokaler

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, föreningsstämma och extrastämmor**

Styrelsen har hållit 17 protokollförda sammanträden under verksamhetsåret. Förra årets föreningsstämma hölls den 14 maj och extrastämmor hölls den 11 oktober och den 2 december. Stämmorna föranleddes av ytterdörrsbyten som utförts. Enhälligt beslut fattades, vilket innebär att ansvaret för byte av ytterdörrar övergår till föreningen istället för, som tidigare, när det var bostadsrättsinnehavarens ansvar. ✕

### **Valberedning**

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

### **Medlemmar**

Sunnan har 85 medlemmar varav HSB Stockholm är en medlem. Vid föreningsstämman 2006 deltog 22 medlemmar.

### **Lägenheter och parkeringsplatser**

Samtliga 65 lägenheter i föreningen upplåts med bostadsrätt. Fem lägenheter har överlåtit; 109, 127, 183, 187 och 217. 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 i nivå med budget, likaså drift- och reparationskostnaderna.

Räntekostnaderna ligger över budget vilket främst beror på att det under första halvåret stigande ränteläge, då bl.a. 2 bundna lån ränteändrades.

#### Resultatdisposition

Balanserat resultat	1 327 232:-
Årets resultat	<u>- 641 187:-</u>
	686 045:-

#### Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur fond för yttre underhåll	- 700 000:-
Överföring till fond för yttre underhåll	200 000:-
Balanserat resultat	<u>1 186 045:-</u>
	686 045:-

Månadsavgiften har höjts med 6 procent från 1 januari 2009.

### **Avtal**

#### *Fastighetsskötsel*

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

#### *Administration*

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

#### *Värme*

- Fortum levererar fjärrvärme till Sunnan. ✕



*El*

- Vattenfall, ettårigt avtal 080901–090831 till ett pris på 69, 6 öre/kWh.

*Parkering*

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

*Snöröjning*

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

*Trappbelysning*

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

*Fastighetsförsäkring*

- Länsförsäkringar

*TV, bredband, telefoni*

- Comhem

***Förvaltning och skötsel***

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

***Reparationer och underhåll***

Reparation av parkeringsdäcket genomfördes, som planerat, under våren och försommaren. 14 nya ytterdörrar har installerats. Övriga dörrar och boddörrar har målats under sommaren. H-gårdens träd och några på G-gården är inventerade och beslut fattat om vad som skall fällas respektive ansas. Föreningen har hos Nacka kommun ansökt om att få skötselavtal för naturmark utmed Björkholmsvägen.

***Planer för 2009 och framåt***

Den planerade fönsterkittningen, som skulle utförts 2008, kunde inte genomföras då entreprenören fick problem. Kittningen kommer dock att utföras under 2009.

Reparation av balkongräcken och loftgångar kommer att genomföras  
Stolparna i garaget skall repareras

***Miljöarbete och sophantering***

Föreningen har en kompostanläggning med avfallsquarn sedan juli 1994, denna byttes mot en ny i augusti 2007. Det finns kärl för sortering av övriga sopor; elektronik, batterier, <




metallförpackningar, grovsopor, hushållssopor, plastförpackningar, glas, tidningar, pappersförpackningar och wellpapp.

**Kurser och andra aktiviteter**

Styrelsen hade en kurs och arbetshelg i januari. Vi har haft en mycket uppskattad fest under hösten

**Information**

Sunnan har en egen webbplats: [www.hsb.se/stockholm/sunnan](http://www.hsb.se/stockholm/sunnan)

Sunnanbladet har utkommit med sju nummer under 2008. Vi höll två informationsmöten under året ett i mars och ett i december. 

Saltsjö-Boo den 22 mars 2009

Barbro Biberg  
ordförande

**HSB brf Sunnan i Nacka**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2008-01-01 2008-12-31</b>	<b>2007-01-01 2007-12-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>3 510 457</b>	<b>3 417 927</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-1 891 314	-2 134 724
Planerat underhåll		-954 256	-592 259
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-81 350	-116 130
Avskrivningar	Not 3	-315 753	-302 518
Summa fastighetskostnader		<u>-3 242 673</u>	<u>-3 145 631</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>267 785</b>	<b>272 297</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	31 052	28 052
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-940 024	-725 620
Summa finansiella poster		<u>-908 972</u>	<u>-697 568</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-641 187</b>	<b>-425 272</b>



**HSB brf Sunnan i Nacka**

<b>Balansräkning</b>		<b>2008-12-31</b>	<b>2007-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 6	18 622 916	18 938 669
Mark och markanläggningar	Not 7	3 195 000	3 195 000
Inventarier	Not 8	0	0
		<u>21 817 916</u>	<u>22 133 669</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 9	3 000	3 000
		<u>3 000</u>	<u>3 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>21 820 916</u>	<u>22 136 669</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		7	7
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 332 839	1 424 682
Övriga fordringar	Not 10	3 460	29 234
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	108 612	42 686
		<u>1 444 918</u>	<u>1 496 609</u>
Kassa och bank	Not 12	25 491	201 288
Summa omsättningstillgångar		<u>1 470 408</u>	<u>1 697 897</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u><b>23 291 325</b></u>	<u><b>23 834 566</b></u>



**HSB brf Sunnan i Nacka****Balansräkning****2008-12-31****2007-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 13

*Bundet eget kapital*

Insatser

2 164 000

2 164 000

Underhållsfond

1 078 704

1 208 704

3 242 7043 372 704*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

1 327 232

1 622 504

Årets resultat

-641 187-425 272

686 045

1 197 233

Summa eget kapital

3 928 7494 569 937**Skulder**

Skulder till kreditinstitut

Not 14

18 604 969

18 649 678

Leverantörsskulder

324 511

318 425

Skatteskulder

6 782

0

Fond för inre underhåll

7 047

7 047

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

419 266289 479

Summa skulder

19 362 57519 264 629**Summa eget kapital och skulder****23 291 325****23 834 566****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

19 738 800

19 738 800

Fastighetsinteckningar totalt uttagna

20 663 800

20 663 800

**Ansvarsförbindelser**

Föreningsavgäld


Inga

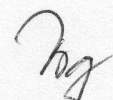
Inga

Inga

**HSB brf Sunnan i Nacka**

	<b>2008-01-01</b>	<b>2007-01-01</b>
<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2008-12-31</b>	<b>2007-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-641 187	-425 272
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	315 753	302 518
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>-325 434</u>	<u>-122 754</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-40 152	109 447
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	142 655	-106 006
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>-222 931</u>	<u>-119 313</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-44 709	-38 979
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-44 709</u>	<u>-38 979</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-267 640</b>	<b>-158 292</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 625 970</b>	<b>1 784 256</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 358 330</b>	<b>1 625 970</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto HSB Stockholm i de likvida medlen 





**HSB brf 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 på 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 28 procent.

Föreningens skattemässiga underskott uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 10997094, en minskning med 30308 jämfört med föregående år.

**Övriga bokslutskommentarer**

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	<b>2008-01-01</b>	<b>2007-01-01</b>
	<b>2008-12-31</b>	<b>2007-12-31</b>
<b>Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>		
Arvoden förtroendevalda	149 400	120 903
Sociala kostnader	41 249	35 772
Övrigt	0	5 781
	<u>190 649</u>	<u>162 456</u>
<b>Revisorer</b>		
Föreningsvald	6 000	4 500
<b>Övriga förtroendevalda/anställda</b>		
Löner och ersättningar	30 600	39 970
Sociala kostnader	8 751	11 402
	<u>39 351</u>	<u>51 372</u>
<b>Totalt</b>	<u><b>236 000</b></u>	<u><b>218 328</b></u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

*Dag*



**HSB brf Sunnan i Nacka**

Noter	2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
<b>Not 1    Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	3 278 053	3 198 084
Hyror	215 763	210 603
Övriga intäkter	24 926	20 280
Bruttoomsättning	<u>3 518 742</u>	<u>3 428 967</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-8 285	-11 040
	<b>3 510 457</b>	<b>3 417 927</b>
<b>Not 2    Drift</b>		
Personalkostnader	236 000	218 328
Fastighetsskötsel och lokalvård	35 672	148 727
Reparationer	205 443	415 883
El	82 468	74 322
Uppvärmning	603 599	661 696
Vatten	208 257	161 946
Sophämtning	111 411	99 160
Fastighetsförsäkring	32 296	32 298
Kabel-TV	170 744	165 768
Förvaltningsarvoden	78 385	62 785
Övriga driftskostnader	127 039	93 811
	<u>1 891 314</u>	<u>2 134 724</u>
<b>Not 3    Avskrivningar</b>		
Byggnader	183 406	170 171
Om- och tillbyggnad	132 347	132 347
	<u>315 753</u>	<u>302 518</u>
<b>Not 4    Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	26 341	15 922
Övriga ränteintäkter	4 711	12 130
	<u>31 052</u>	<u>28 052</u>
<b>Not 5    Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	940 024	725 454
Övriga räntekostnader	0	166
	<u>940 024</u>	<u>725 620</u>

## HSB brf Sunnan i Nacka

Noter	2008-12-31	2007-12-31
<b>Not 6 Byggnader och ombyggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	21 716 851	21 716 851
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 716 851	21 716 851
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 778 182	-2 475 664
Årets avskrivningar	-315 753	-302 518
Utgående avskrivningar	-3 093 935	-2 778 182
<b>Bokfört värde</b>	<b>18 622 916</b>	<b>18 938 669</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>Not 9 Aktier, andelar och värdepapper</b>		
Ingående anskaffningsvärde andelar i HSB Stockholm	500	500
Ingående anskaffningsvärde andelar Folkets Hus	2 500	2 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 000	3 000
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattefordringar	0	26 508
Skattekonto	3 460	2 726
	<b>3 460</b>	<b>29 234</b>
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
KabelTV	43 965	42 686
Fastighetsskötsel byggnad	13 639	0
Ekonomisk förvaltning	16 645	0
Fastighetsförsäkring	34 363	0
	<b>108 612</b>	<b>42 686</b>
<b>Not 12 Kassa och bank</b>		
Swedbank	25 491	201 288
	<b>25 491</b>	<b>201 288</b>



## HSB brf Sunnan i Nacka

Noter 2008-12-31 2007-12-31<sup>13</sup>  
~~Not 12~~ Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 164 000	0	1 208 704	1 622 504	-425 272
Vinstdisp enl. stämmobeslut			-130 000	-295 272	425 272
Årets resultat					-641 187
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>2 164 000</b>	<b>0</b>	<b>1 078 704</b>	<b>1 327 232</b>	<b>-641 187</b>

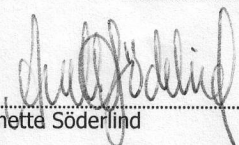
<sup>14</sup>  
~~Not 13~~ Långfristiga skulder till kreditinstitut

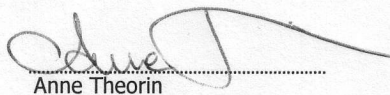
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Spintab	2659387837	6,14%	2010-06-24	1 494 758	1 596
Swedbank	2555890074	5,55%	2010-05-26	11 372 356	49 729
Swedbank	2559473687	5,58%	2009-02-03	5 737 855	0
				<b>18 604 969</b>	<b>51 325</b>

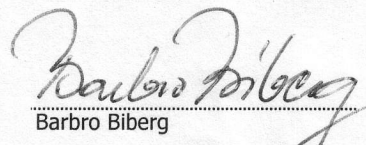
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 18 553 644Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 18 348 344<sup>15</sup>  
~~Not 14~~ Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

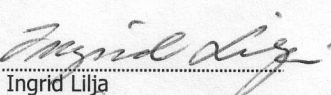
Upplupna räntekostnader	94 220	65 886
Förutbetalda hyror och avgifter	271 480	221 635
Pantförskrivningavgifter	4 000	0
Överlåtelseavgifter	2 600	0
Möteskostnader	0	1 958
Arvoden styrelsen & revisor	36 243	0
Sociala avgifter	10 723	0
	<b>419 266</b>	<b>289 479</b>

Nacka, den 17/3-2009

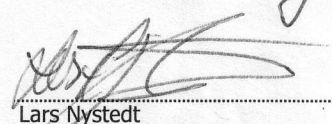
  
 Anetta Söderlind

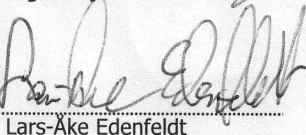
  
 Anne Theorin

  
 Barbro Biberg

  
 Ingrid Lilja

  
 Kari Heikkilä

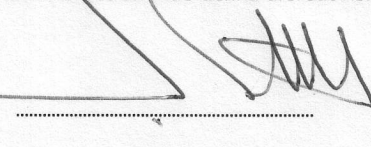
  
 Lars Nystedt

  
 Lars-Åke Edenfeldt

  
 Lennart Billström

Vår revisionsberättelse har 2009-04-23 lämnats beträffande denna årsredovisning

  
 Rickard Karström

  
 Jörgen Götehed

Av föreningen vald revisor

 Jörgen Götehed  
 BoRevision AB  
 Av HSB Riksförbund utsedd revisor



## Revisionsberättelse

---

### Till föreningsstämman i HSB brf Sunnan i Nacka

Organisationsnummer 716416-4779

---

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB:s Brf Sunnan i Nacka för räkenskapsåret 2008.01.01 - 2008.12.31

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.

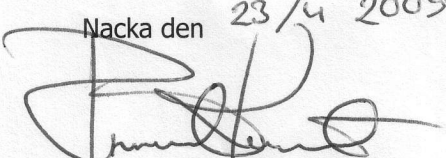
Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för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

Nacka den

23/4 2009

  
Rickard Karström  
Av föreningen vald revisor

  
Jörgen Götehed

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



