

ÅRSREDOVISNING 2007

Styrelsen för HSBs Bostadsrättsförening Sköntorp i Stockholm får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under perioden 2007-01-01 – 2007-12-31.

Förvaltningsberättelse

Föreningen bildades 1981-04-14 och registrerades 1981-05-25. Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Tolken 2 (Ymsenvägen 8) och Lygnern 2 (Ymsenvägen 14) inklusive den mark som hör till dessa.

Fastigheterna byggdes 1946. En omfattande renovering inkl. stambyte skedde 2000/2001.

Föreningens organisationsnummer är 716417-5452.

Av föreningens 80 lägenheter upplåts 78 med bostadsrätt och 2 med hyresrätt.

Under verksamhetsåret 2007 har 8 bostadsrätter överlåtits.

Vid årets slut var inga bostadsrätter uthyrda i andrahand.

Föreningen har 23 bilplatser och 1 garageplats som hyrs ut till medlemmar.

Under året har 5 bilplatser upplåtits till nya nyttjanderättshavare. Vid årets slut stod 9 medlemmar i kö för att få bilplats. Även garageplatsen har under 2007 upplåtits till ny nyttjanderättshavare.

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 3 april 2007.

Extra föreningsstämma hölls den 6 september 2007.

Styrelsens sammansättning januari–mars 2007

Christina Ström	ordförande
Martin Sparring	vice ordförande
Hampus Orrskog	sekreterare
Christiaan Hollander	ledamot
Gunnel Robertsson	ledamot utsedd av HSB Stockholm
Göran Kryptin	suppleant
Ulf Stadig	suppleant
Henrik Brunge	suppleant

Styrelsens sammansättning från april 2007

Christiaan Hollander	ordförande
Cecilia Ivarsson	vice ordförande
Hampus Orrskog	sekreterare (till juni 2007)
Håkan Karlsson	ledamot (till juni 2007)
	sekreterare (från juni 2007)
Rita Dubbelman	suppleant (till september 2007)
	ledamot (från september 2007)
Gunnel Robertsson	ledamot utsedd av HSB Stockholm
Joakim Brendler	suppleant
Mine Tasbas	suppleant (april 2007)
Erwan Lemonnier	suppleant (från september 2007)
Niklas Lindau	suppleant (från september 2007)

Styrelsesammanträden och information

Styrelsen har haft 13 protokollförda sammanträden under verksamhetsåret 2007.

Information till medlemmarna har skett genom informationsblad som delats ut i brevlådorna samt meddelanden på anslagstavlor och i hissarna.

Firmatecknare

Föreningen har tecknats av styrelsens ledamöter.

Revisor

Revision av föreningens räkenskaper och styrelsens förvaltning har genomförts av BoRevision AB. Förtroendevald revisor har varit Adrian Rodriguez med Emma Wikstad som suppleant.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Kennet Nilsson (sammankallande), Carl Wilson och Emma Östmark.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Stockholm, som även har ansvarat för föreningens lägenhets- och medlemsregister. Föreningens fastigheter och mark har skötts av Fastighetshjälpen AB.

Ekonomi

BRF Sköntorp har en stabil ekonomi, och månadsavgifterna har legat på samma nivå under ett antal år. Vissa kostnader har dock efterhand ökat, särskilt de senaste åren. Det gäller bl.a. värmekostnaderna och räntekostnaderna för föreningens banklån, men också kostnaderna för reparationer och underhåll.

Föreningens skatteutgifter har minskat, men minskningen räcker tyvärr inte för att kompensera de ökade kostnaderna.

För att på sikt säkerställa en rimlig balans mellan föreningens intäkter och kostnader har styrelsen därför beslutat att höja månadsavgifterna med 5 procent från och med den 1 april 2008. Samtidigt höjs även bilplatsavgifterna från 175 kronor till 225 kronor i månaden.

Hyrorna för föreningens två hyreslägenheter har justerats redan under 2007 efter förhandlingar med hyresgästföreningen.

Fastigheter, reparationer och underhåll

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för våra fastigheter enligt 2007 års taxeringsbeslut:

Byggnader	26 454 000 kronor
Mark	21 200 000 kronor
S:a	47 654 000 kronor

Fastighetsförsäkring

Föreningens fastigheter är fullvärdesförsäkrade hos HSB Försäkrings AB.

Hissdörrar

Under 2007 har samtliga hissdörrar i föreningens hus försetts med nya stänganordningar som möjliggör att dörrarna vid behov ställs upp.

Djupbehållare för hushållssopor

Föreningen har tvingats avveckla hanteringen av hushållssopor via sopnedkast, främst på grund av anmärkningar vad gäller arbetsmiljö och säkerhet i samband med sophämtning. Efter en period med tillfälliga sopkärl installerades i slutet av 2007 s.k. djupbehållare för hushållssoporna, en vid varje hus.

Övriga reparationer och underhåll

Strax före sommaren 2007 slutfördes arbetet med att åtgärda ett antal brister i föreningens skyddsrum som påpekats vid besiktning. Skyddsrummen har sedan godkänts.

Andra reparationer under 2007 har bl.a. gällt vatten- och vattenledningsskador samt byte av delar i fjärrvärmesystemen. Även delar av våra trädgårdsytor har snyggats upp och försetts med nya buskar och blommor.

Postboxar

Posten har efter besiktning påpekat att ett antal dörrar på nr 8 har felplacerade brevinkast, med tanke på brevbärarnas arbetsmiljö. Av samma skäl vill posten att samtliga dörrinkast byts till postboxar i entrén innan 2011. Styrelsen valde därför att redan nu installera postboxar för samtliga lägenheter på nr 8. Boxarna har installerats i slutet av januari 2008. Utdelningen av dagstidningar berörs inte av detta. Och den som har svårt att röra sig utanför sin lägenhet på grund av ålder eller funktionshinder kan få dispens och få postutdelningen som vanligt via dörren.

Underhållsplan och energideklaration

I början av 2008 har styrelsen inlett en revidering av föreningens underhållsplan. Den befintliga planen gjordes 2004. Underhållsplanen gäller underhåll och reparationer av våra fastigheter med tillhörande mark på lite längre sikt. Eftersom allt inte kan förutses är det viktigt att med jämna mellanrum se över planen och göra vissa justeringar. I samband med detta genomför styrelsen även en fastighetsbesiktning. Vid varje bokslut avsätts pengar för finansieringen av framtida underhåll.

Samtidigt arbetar styrelsen också med en energideklaration för våra hus. Enligt en ny lag måste en sådan tas fram under 2008 för alla flerfamiljshus. Arbetet med energideklarationen kan i bästa fall också hjälpa oss att förbättra vår inomhusmiljö och sänka föreningens el- och värmekostnader.

Resultatdisposition

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	391 551
Årets resultat	- 447 000
	- 55 449

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond för yttre underhåll	- 414 018
Avsättning till fond yttre underhåll enligt budget	207 300
Balanserat resultat	151 269
	- 55 449

Ytterligare information vad beträffar föreningens ekonomi finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

STYRELSEN

117
H/K B. el (Q)



HSB Brf Sköntorp i Stockholm

Resultaträkning		07-01 - 07-12	06-01 - 06-12
Nettoomsättning	Not 1	2 662 521	2 659 958
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	Not 2	-1 777 406	-1 602 769
Planerat underhåll		-414 018	0
Fastighetsskatt		-141 340	-176 493
Avskrivningar		-405 736	-405 736
Summa fastighetskostnader		-2 738 500	-2 184 998
Bruttoresultat		-75 979	474 960
Rörelseresultat		-75 979	474 960
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 3	30 990	17 250
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 4	-393 463	-160 845
Summa finansiella poster		-362 473	-143 595
Resultat efter finansiella kostnader		-438 452	331 365
Inkomstskatt		-8 548	-255 556
Årets resultat		-447 000	75 809

Handwritten signatures and initials.

**Balansräkning**

2007-12-31

2006-12-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och Mark	Not 5	17 713 935	18 119 671
Inventarier	Not 6	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		17 713 935	18 119 671

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 7	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar

17 714 435 18 120 171

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		1 008	9
Övriga fordringar	Not 8	187 186	557
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	87 495	106 171
Avräkningskonto HSB Stockholm		718 450	925 523
Summa kortfristiga fordringar		994 139	1 032 260

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 10	700 000	700 000
---------------------------------	--------	---------	---------

Kassa och bank

Handkassa		3 044	6 157
Summa kassa och bank		3 044	6 157

Summa omsättningstillgångar

1 697 183 1 738 417

Summa tillgångar

19 411 618 19 858 589

**Balansräkning****2007-12-31****2006-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 11

Bundet eget kapital

Insatser	3 757 400	3 757 400
Upplåtelseavgifter	3 343 989	3 343 989
Fond för yttre underhåll	663 763	525 563
Summa Bundet eget kapital	<u>7 765 152</u>	<u>7 626 952</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	391 551	453 942
Årets resultat	-447 000	75 809
Summa fritt eget kapital	<u>-55 449</u>	<u>529 751</u>

Summa eget kapital**7 709 703 8 156 703****Skulder**

Fond för inre underhåll	151 271	159 594
Skulder till kreditinstitut	10 450 000	10 675 000
Leverantörsskulder	337 556	178 779
Skatteskulder	276 174	327 880
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	486 914	360 632
Summa skulder	<u>11 701 915</u>	<u>11 701 885</u>

Summa eget kapital och skulder**19 411 618 19 858 589****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar för ställda skulder till kreditinstitut	15 023 000	15 023 000
Fastighetsinteckningar totalt uttagna	15 231 000	15 231 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga



Kassaflödesanalys	2007-12-31	2006-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-438 452	331 365
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	405 736	405 736
Inkomstskatt	-8 548	-255 556
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
före förändringar av rörelsekapital	-41 264	481 545
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet		
Ökning (-) / Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-168 952	149 466
Ökning (+) / Minskning (-) av kortfristiga skulder	225 030	122 937
Kassaflöde från den löpande verksamheten	14 814	753 948
Finansieringsverksamheten		
Ökning(+) / Minskning (-) av långfristiga skulder	-225 000	-175 000
Inbetalda insatser	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-225 000	-175 000
Årets kassaflöde	-210 186	578 948
Likvida medel vid årets början	931 680	352 733
Likvida medel vid årets slut	721 494	931 680



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 rak avskrivning med 2% per år och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd.

Inventarier

Avskrivning sker plan enligt 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. Minimiavsättning regleras i stadgarna.

Inkomstskatt

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.

Förmögenhetsvärde

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

Medelantal anställda

Föreningen har inte haft några anställda under året.



HSB Brf Sköntorp i Stockholm

Noter

2007-12-31

2006-12-31

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsen

Arvode förtroendevalda	60 450	59 550
Sociala kostnader	23 947	18 742
Utbilning	9 126	0
Summa	93 523	78 292

Revisorer

Föreningsvald	9 000	9 000
---------------	-------	-------

Summa arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

102 523 87 292

Not 1 Nettoomsättning

Årsavgifter	2 557 752	2 479 992
Hyrer	164 720	160 080
Övriga intäkter	18 518	19 886
Brutto	2 740 990	2 659 958
Avgifts- och hyresbortfall/avgiftsförlust	-78 469	0
Nettoomsättning	2 662 521	2 659 958

Not 2 Drift

Personalkostnader	102 523	87 292
Fastighetsskötsel och städ	141 502	138 476
Reparationer	286 674	210 292
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	136 082	52 773
Uppvärmning	658 832	674 662
Vatten	71 549	56 519
Sophämtning	76 686	75 636
Fastighetsförsäkring	26 809	26 809
Kabel-TV	66 252	63 100
Övriga avgifter	3 460	3 516
Förvaltningsarvoden	107 785	97 960
Övrig drift	99 252	115 734
Summa drift	1 777 406	1 602 769

Handwritten signature



HSB Brf Sköntorp i Stockholm

Noter

2007-12-31

2006-12-31

Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Allkonto	7 179	2 642
Specialinlåning	23 218	14 086
Övriga ränteintäkter	593	522
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	30 990	17 250

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader till kreditinstitut	455 198	320 901
Erhållna räntebidrag	-61 735	-160 056
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	393 463	160 845

Not 5 Byggnader och Mark

Byggnader

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Byggnad	20 286 784	405 736	2,00%	-3 729 849	16 556 935
Värmeanläggning	230 300			-230 300	0
Soprum	897 000			-897 000	0
Kabel-TV	30 740			-30 740	0
Ombyggnad	23 247			-23 247	0
	21 468 071	405 736		-4 911 136	16 556 935

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Mark	1 157 000				1 157 000
	1 157 000				1 157 000

Taxeringsvärde

	2007-12-31	2006-12-31
Byggnader	26 454 000	16 424 000
Mark	21 200 000	18 800 000
	47 654 000	35 224 000

Not 6 Inventarier

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Gamla inventarier	90 456			-90 456	0
	90 456	0		-90 456	0

Handwritten signature



HSB Brf Sköntorp i Stockholm

Noter		2007-12-31	2006-12-31			
Not 7	Finansiella anläggningstillgångar					
	Andelar i HSB Stockholm	500	500			
	Summa finansiella anläggningstillgångar	500	500			
Not 8	Övriga fordringar					
	Skattekontot	187 186	557			
	Summa övriga fordringar	187 186	557			
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Fastighetshjälpen Lindgren AB	10 762	21 633			
	HSB Stockholm	25 702	24 923			
	HSB Försäkring	28 079	26 809			
	Bredband	295	315			
	TeliaSonera	580	580			
	Comhem AB	17 061	16 563			
	Boverket, räntebidrag	0	10 006			
	Upplupna ränteintäkter	5 016	5 342			
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	87 495	106 171			
Not 10	Kortfristiga placeringar					
	Specialinlåning 3-mån HSB Stockholm	700 000	0			
	Specialinlåning 6-mån HSB Stockholm	0	700 000			
	Summa kortfristiga placeringar	700 000	700 000			
Not 11	Eget kapital					
		Insatser	Upplåtelse-avgifter	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Ingående balans					
	2007-01-01	3 757 400	3 343 989	525 563	453 942	75 809
	Disposition enl. stämmobeslut			138 200	-62 391	-75 809
	Årets resultat					-447 000
	Utgående balans					
	2007-12-31	3 757 400	3 343 989	663 763	391 551	-447 000

Handwritten signatures and initials



HSB Brf Sköntorp i Stockholm

Noter

2007-12-31

2006-12-31

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Ränteändring	Belopp
Nordea Hypotek	4,63%	Rörligt	3 575 000
Nordea Hypotek	4,46%	Rörligt	4 375 000
Nordea Hypotek	4,20%	Rörligt	2 500 000
Summa skulder till kreditinstitut			10 450 000

Med nuvarande amorteringstakt blir amorteringen ca 200 000 kronor per år de kommande fem åren.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förskottsbetalda avgifter och hyror	211 306	232 089
HSB Stockholm	2 268	12 161
Fortum Markets AB	95 404	8 726
Stockholm Vatten	0	10 798
Hellstens Grovsopor AB	6 338	2 726
Gärdets Bygg AB	62 500	0
Humidus AB	3 625	0
Älvsjö Bobutiken	400	0
Upplupet arvode förtroendevalda	60 450	59 550
Upplupna arbetsgivaravgifter på arvode	19 598	16 329
Upplupna räntor fastighetslån	25 025	18 253
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	486 914	360 632

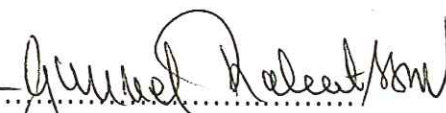
Stockholm 17/3 2008


 Christiaan Hoffer


 Cecilia Ivarsson


 Rita Dubbelman


 Håkan Karlsson


 Gunnel Robersson

Vår revisionsberättelse har 2008-04-03 avgivits beträffande denna årsredovisning

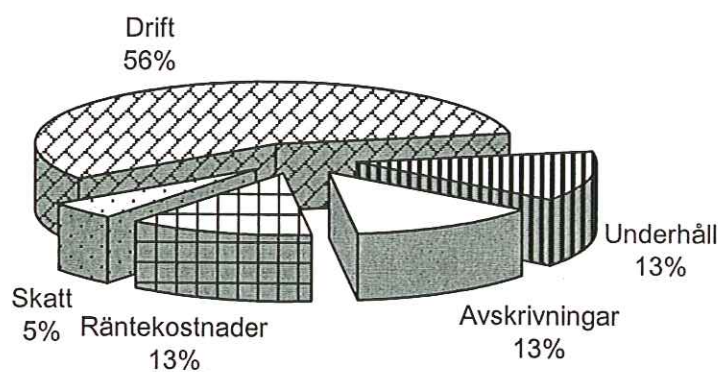

 Adrian Rodriguez Orozco
 Av föreningen vald revisor


 ..Heléne Torstensén.....
 BoRevision AB
 Av HSB Riksförbund utsedd revisor

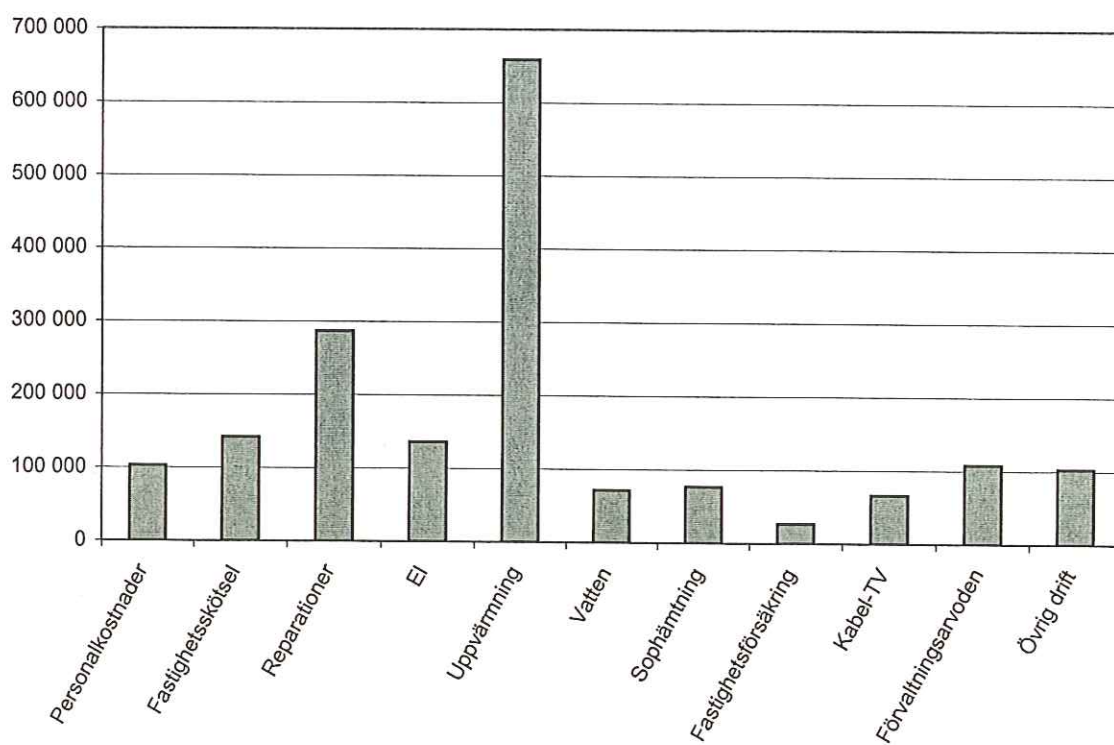




Totala kostnader



Fördelning driftskostnader



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Sköntorp i Stockholm

Organisationsnummer 716417-5452

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB Bostadsrättsförening Sköntorp i Stockholm för räkenskapsåret 2007-01-01 – 2007-12-31.

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 ersättningsskyldig 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 3 / 4 2008


Adrian Rodriguez Orozco
Av föreningen vald revisor


Heléne Torstensén
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor