

Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka

KALLELSE TILL FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hålls den 14 maj 2008 klockan 18.30

Plats: Restaurangen i Lavalhallen, Järla sjö

DAGORDNING

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande vid stämman
3. Anmälan av ordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fastställande av dagordningen
6. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet samt vid behov fungera som rösträknare
7. Fråga om kallelse behörigen skett
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
11. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen
12. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Fråga om arvoden
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisor och suppleant
16. Val av valberedning
17. Erforderliga val till representation i HSB
18. Övriga ärenden/motioner
19. Övriga, ej anmälda ärenden
20. Avslutning.

REGLER FÖR RÖSTRÄTTEN

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sin förpliktelse mot föreningen. Annan medlem än juridisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast medlemmens maka/make, sambo eller annan medlem får vara ombud. Ombud får bara företräda en medlem. Ombud skall ha skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Medlem får vid föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmens maka/make, sambo eller annan medlem får vara biträde.

Välkomna till stämman!

STYRELSEN

På stämman bjuder vi på mat och dryck. För mer information, se föreningens hemsida.

Org Nr: 769605-5891

Styrelsen för
HSB:s Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka

Org.nr: 769605-5891

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2008-01-01 - 2008-12-31

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka org.nummer 769605-5891, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008-01-01 – 2008-12-31.

Förvaltningsberättelse 2008

Bildande

Föreningen bildades 27 mars 2000 och registrerades 6 april 2000.

Mark och byggnader

Föreningen äger och förvaltar mark och byggnader på fastigheten Sicklaön 145:4 i Nacka. Föreningen innehåller 60 lägenheter varav 59 är upplåtna med bostadsrätt och 1 är hyresrätt. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm.

På föreningens fastighet finns 7 parkeringsplatser varav samtliga tillhör radhus och disponeras av deras bostadsrättsinnehavare.

Medlemmar och överlåtelse

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2008-05-20. På stämman deltog 16 medlemmar, varav 14 var röstberättigade. Föreningen hade vid årets slut 94 medlemmar varav HSB ekonomisk förening är en medlem. Under året har 10 bostadsrättsöverlåtelse skett.

Styrelsen

Styrelsens har efter ordinarie stämma haft följande sammansättning:

Martin Lindskog	Ordförande
Sören Fredrikson	Vice ordförande
Rickard Wallentin	Sekreterare
Caroline Runsten	Ledamot
Annica Hägbom	Ledamot
Anne Källman	Ledamot utsedd av HSB Stockholm
Birgitta Aubell	Ledamot
Eva Kjellborn	Suppleant utsedd av HSB Stockholm

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Birgitta Aubell, Sören Fredrikson, Annica Hägbom och Caroline Runsten.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Sedan föreningsstämman 2008-05-20 har firman tecknats av Martin Lindskog, Sören Fredrikson, Karolina Strehlenert och Rickard Wallentin, två i förening.

Revisorer

Revisorer från och med föreningsstämman 2008-05-20 har varit Maria Ivarsson med

HSB:s Brf Lillängsbacken
Org.Nr 769605-5891

Johan Lööv som ersättare, valda av föreningen, samt BoRevision AB, av HSB:s Riksförbund utsedd revisionsbyrå.

Valberedning

Valberedning har sedan föreningsstämman 2008-05-20 varit Lars-Inge Svensson, Elisabeth Nilsson och Kenneth Hägbom.

Representanter i HSB:s distriktsstämma

Föreningens representant till HSB Stockholms distriktsstämma i Nacka Värmdö har varit Jan-Olov Swahn.

Förvaltning

Föreningen har haft avtal med Renab/Klara förvaltning gällande fastighetsskötsel. Ekonomisk förvaltning har skötts av HSB ekonomisk förvaltning. För vinterunderhåll 2008-2009 har HSB Teknisk Förvaltning Mark anlåtats. Föreningens egna trädgårdsgrupp har ansvarat för underhåll av gemensamma markytor och planteringar m.m. Trädgårdsgruppen har anordnat två "trädgårdsdagar", 27 april och 19 oktober. Trappstädning och inre renhållning har skötts av Rentix Städ AB.

En sammanställning över olika uppgifter där vi har avtal för att ombesörja dessa:

Uppgift	Entreprenör	Kostnad inkl moms
Fastighetsskötsel	Klara Förvaltning AB, Renab/Klara Förvaltning Hadelsten Ren AB	4064 kr/mån
Administrativ/ Ekonomisk förvaltning	HSB Stockholm	12 200 kr/mån
Städning	Rentix Städ AB	5795 kr/mån
Vinterunderhåll	HSB Stockholm Mark & Trädgård	8500 kr/år + timdeb.

Vissa andra uppgifter ombesörjs utan avtal med fast månadskostnad, istället blir kostnaden beroende av nyttjandet.

Uppgift	Entreprenör	Kostnad inkl moms
Takskottning	Vid behov via Klara	-
Markskötsel	Internt, trädgårdsgruppen	4508 kr år 2008
Hissunderhåll	Vid behov från OTIS	5033 kr år 2008

Föreningen har två vicevärdar som innehar nycklar till alla tekniska utrymmen och som kan rådfrågas vid tekniska problem. Dessa har varit Konrad Fröschl, Järla Sjöväg 12 i kvarter 7 (övre gården) och Martin Lindskog, Järla Sjöväg 16.

Styrelsens arbete och projekt

Styrelsens har möte 1 gång i månaden, sedan ett par år alltid måndagar kl 18:30 i Karolina Strehlenerts kök. Under det gångna året har styrelsens medlemmar delat på ansvar och arbete enligt nedanstående uppställning:

Ansvarsområde	Ansvarig	Innehåll
Ordförande	Martin	Övergripande struktur
Vice ordförande	Sören	Föreningens lån, inkommande post
Sekreterare	Rickard	Protokoll, dokument
Ekonomi	Annica Sören	Ekonomi, kontakter med ekonomisk förvaltare
Teknik - Fastighet	Martin	Fastigheten, kontakter med entreprenörer
Handkassan	Birgitta	Handkassan
Mark	Karolina Birgitta	Yttre miljö, trädgårdsgruppen, vinterunderhåll
Information och kommunikation via mail	Caroline	Administration av Hemsida samt distribution av informationsmail om uppdatering. Även huvudansvarig för passning av föreningens e-postlåda.
Nycklar	Karolina	Nycklar, kontakter med Nacka Lås och Larm
Adresslista	Karolina	Adresser till brf i Järla Sjö etc
Porttelefoner	Karolina	Porttelefoner, namnskylltar, tavla och tidningskorg
Nätverket	Caroline	Möten med Nätverket
IT/TV	Caroline	Val av leverantör och framtida lösningar

Här följer en kort redogörelse av olika projekt och händelser från verksamhetsåret 2008.

Varmt kallvatten

Vi har sökt få till ett avslut kring problemet med långa väntetider på kallt kallvatten. HSB låg vid inledningen av året fast vid sitt förlikningsbud på 420 000 kr. Efter att utan resultat ha försökt utreda omfattningen av de ingrepp som krävs för att rätta till problemen gick vi åter in i en ny förhandling. Slutbudet blev 530 000 kr, samma belopp som brf Gustavsgården tidigare under året antagit. Styrelsen beslutade att ta frågan om antagandet av detta bud till omröstning vid en extrastämma 2009.

Takläckage

En kombination av kraftigt regn och starka vindar har lett till läckage av regnvatten genom fasad och vidare in i nedanförliggande tak i lägenhet 22 och senare även i lägenhet 52. Lgh22 har återställts på PEAB:s bekostnad och det felaktigt konstruerade taket är lagat. PEAB har även påbörjat arbetet med lägenhet 52.

Socklar

Färgen på socklar i framförallt valven vid soprummen har släppt. Detta är en brist som PEAB åtgärdat med omålad puts som är mer genomsläpplig för markfukt. Arbetet är ännu inte avslutat. Socklar i trapp ned mot Turbinvägen återstår.

Oljefläck

En oljefläck på gaveln Järla Sjöväg 6 är nu åtgärdat genom att skadade delar av fasaden avlägsnats och putsats om.

Obligatorisk ventilationskontroll

I enlighet med krav från Boverket har en obligatorisk ventilationskontroll utförts under året. Ett godkännande erhöles först efter att en nödvändig kanalrensning genomförts av Nacka&Tyresö sotningsdistrikt AB.

Cykelrensning

Då det råder platsbrist i cykelförråden har en utrensning av gamla oanvända och trasiga cyklar gjorts.

Uppföljning av omläggning av lån

Det beslutades att ett av föreningens fyra lån skulle placeras om till 3 månaders rörligt för att ge frihet att ta ett mer samlat grepp om föreningens lån efter årsskiftet. Lånet på 12 730 000 var tidigare bundet på 5 år till en ränta av 4,8%. På grund av en missuppfattning av Handelsbanken bands emellertid lånet på 5 år till en ränta av 3,83 % varför en diskussion om hur detta skall hanteras har inletts.

Information

Under verksamhetsåret har **hemsidan uppdaterats** under rubriken **Nyheter** med 25 olika informationsunderlag. I snitt har uppdateringarna gjorts varje eller varannan månad, till hjälp för att uppmärksamma att hemsidan uppdaterats används en E-postlista där alla hushåll med tillgång till e-post finns representerade. De hushåll som inte har e-post (1 st) får information om att hemsidan är uppdaterad via papper.

En informationshanteringspolicy som styrelsen har tagit fram har distribuerats till alla hushåll i föreningen samt ligger också på föreningens hemsida.

Styrelsen har också skapat ett **Välkomstbrev** som lämnas till alla nyinflyttade med information om vilka som sitter i styrelsen, vår hemsida, vår mailadress samt en uppmaning om att ansluta sig till styrelsens E-postlista.

Föreningens e-postadress lillangsbacken@jarlasjo.se är nu den huvudsakliga kanalen för kommunikation med styrelsen. Styrelsen ser positivt på denna utveckling

Nätverket i Järla Sjö

I det forum som finns i Järla Sjö där alla bostadsrättsföreningen är inbjudna och det flesta är representerade har Lillängsbacken alltid haft en representant, så även under denna verksamhetsperiod. Detta forum diskuterar och driver frågor som är gemensamma för oss som bor här. Gruppen agerar också och kommer med förslag mm till Samfällighetens styrelse (där

även några av deltagarna sitter som representanter). Det här är en bra kanal för föreningen att påverka och utbyta erfarenheter med andra bostadsrättsföreningar så vi slipper uppfinna hjulet varje gång. Större frågor som varit gemensamma och som diskuterats under året har varit trafik, parkering, vattenläckage, snöröjning, bredband.

Bredband och TV

Styrelsen har sagt upp avtalet med Com-Hem (måste ske 1 år innan avtalets slut som är 2009-12-31). Styrelsen har en diskussion med Com-Hem om ett fortsatt förtroende att leverera TV-tjänster samt att göra en uppgradering av TV-infrastrukturen (nya switchar för att hantera hastighet, kablar, uttag) för att hushållen i föreningen skall kunna ta del av bl.a. HD-TV.

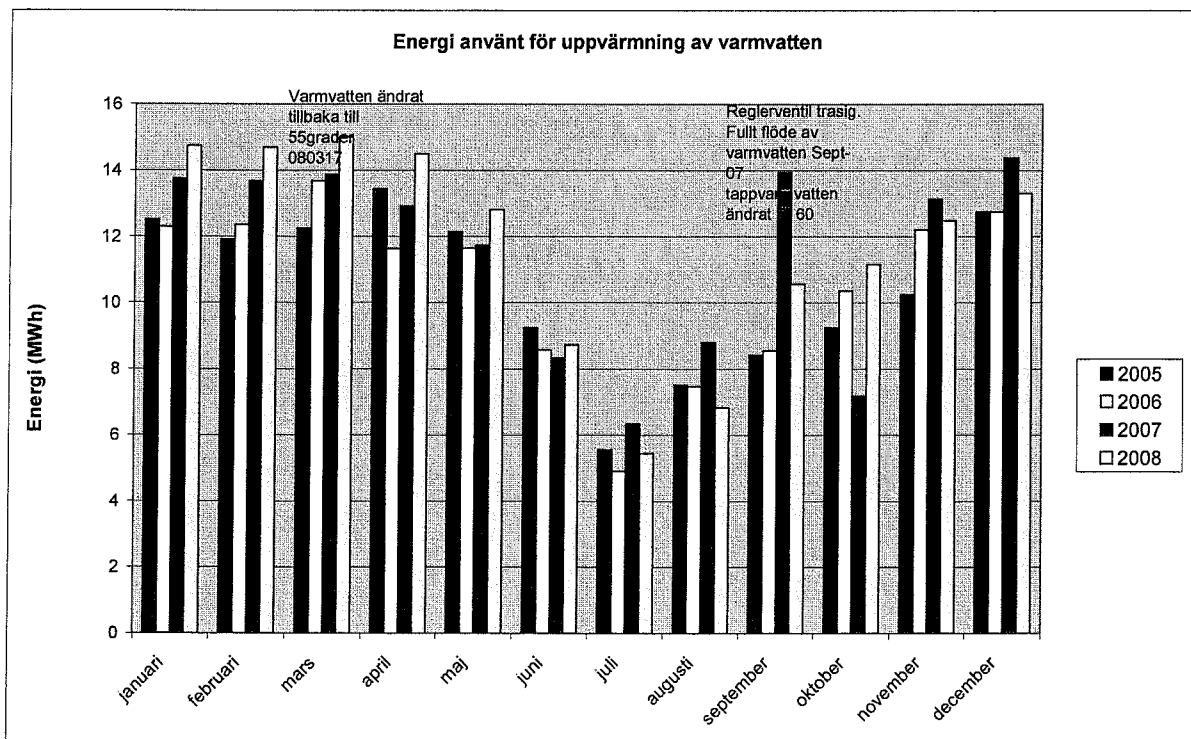
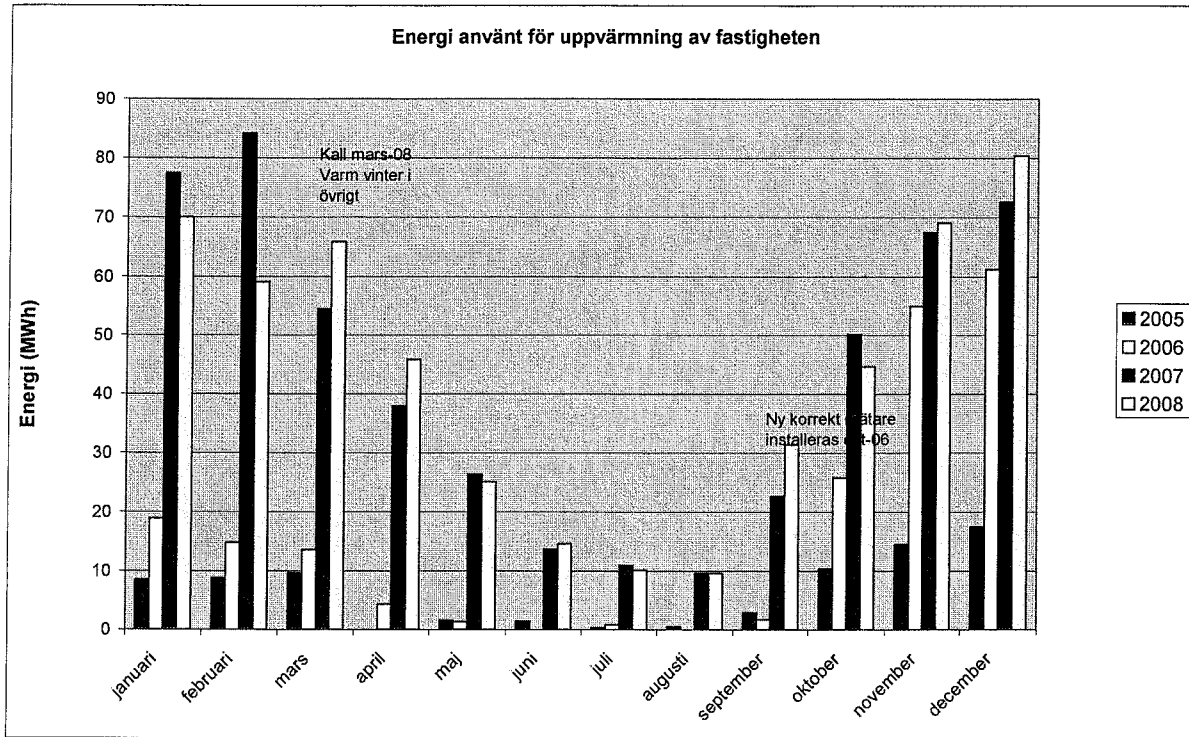
Styrelsen planerar 2009 att gå ut med en enkät om hur föreningen skall hantera kostnader för Bredband och TV. Det förslag som styrelsen vill ha in synpunkter på bygger på att teckna ett nytt avtal för bredband med en leverantör centralt upphandlad av samfälligheten (Ownit AB) och bygger på att ju fler bostadsrättsföreningar som ansluter sig desto billigare pris blir det. Tjänsten levereras via det gemensamma fibernätverk som finns i området (än så länge inte utnyttjat), och som alla föreningar som är HSB och Riksbyggen tillsammans har finansierat projektering för.

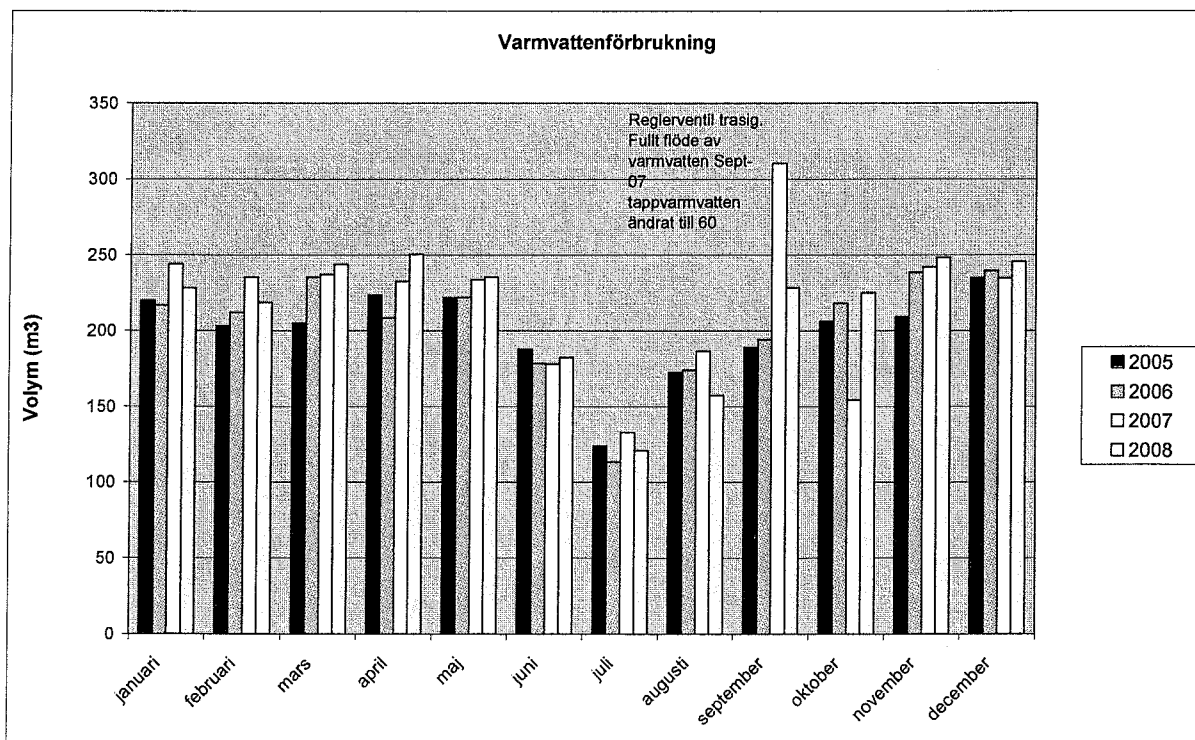
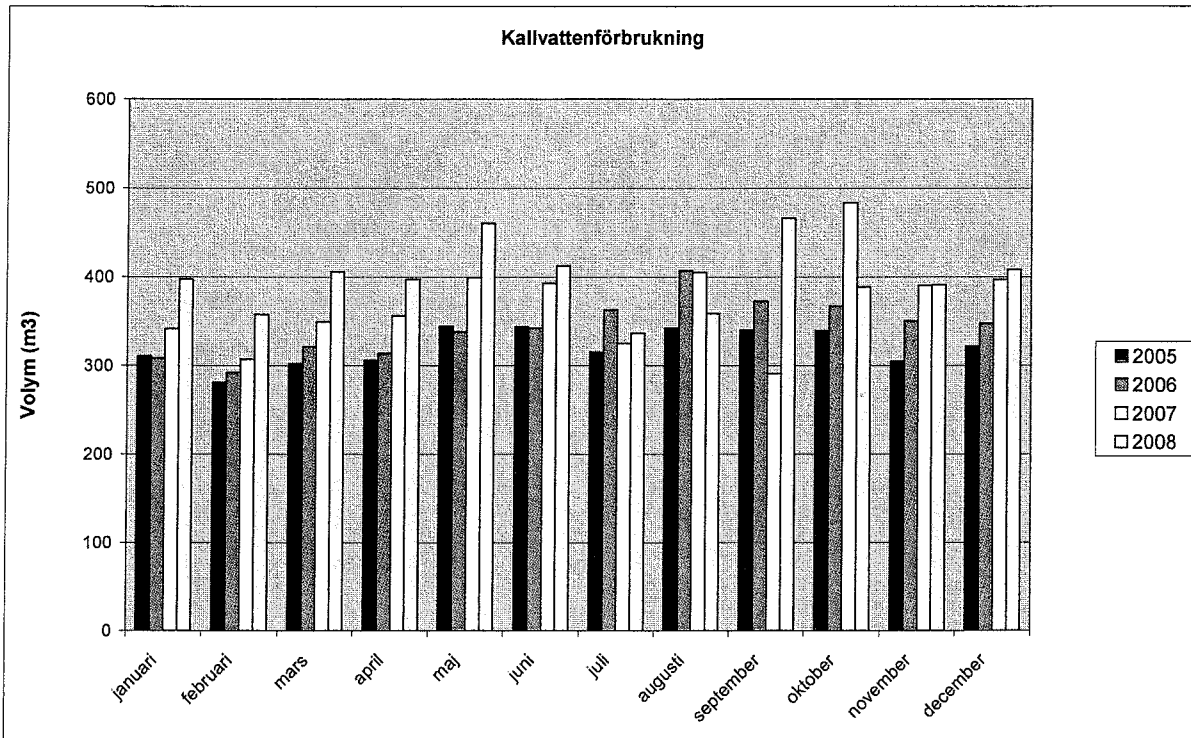
Avtalet för bredbandet bygger på s.k. gruppanslutningsavtal dvs. Brf:en betalar för alla hushåll oavsett hur många som använder det (samma koncept som idag gäller för det analoga TV grundutbudet som föreningen har tecknat avtal med för Com-Hem).

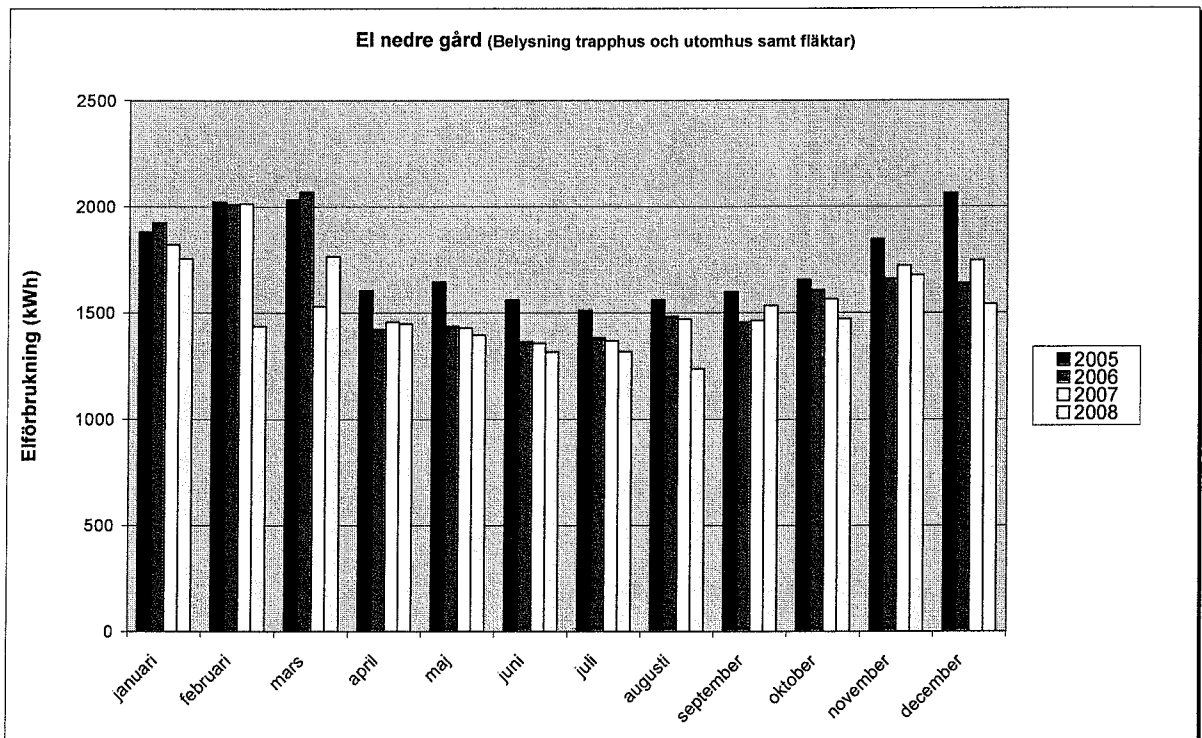
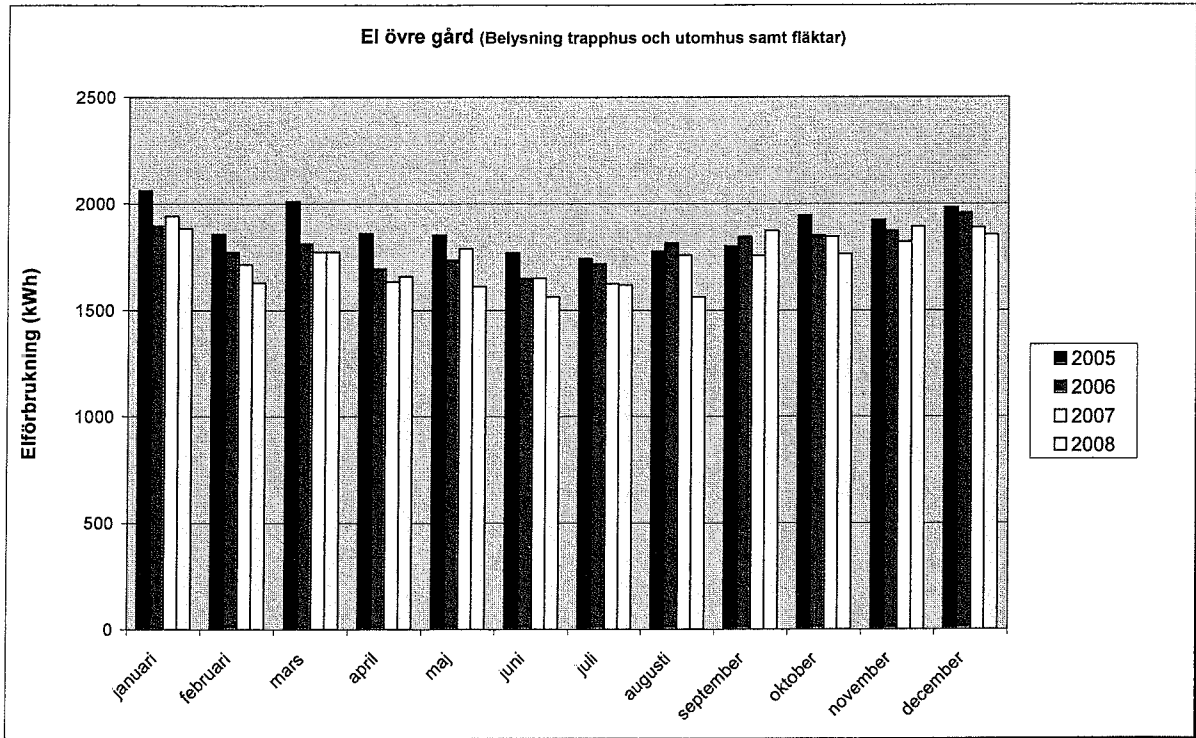
Styrelsen vill ha besked från hushållen via enkäten huruvida vi kan tänka oss att lägga kostanden för Bredband och/eller TV på månadsavgiften (så som vi tidigare har hanterat det analoga grundutbudet från Com-Hem).

Teknik

Här redovisas förbrukning av energi och vatten för år 2008.







Ekonomi

Resultat och balans

	2008	2007	2006	2005	2004
Nettoomsättning (tkr)	3896	4 002	3 929	3 859	4 017
Rörelseresultat (tkr)	1869	2 056	2 191	2 249	2 295
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-235	246	630	702	657
Balansomslutning (tkr)	127 482	128 470	132 232	130 892	130 886

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Dispositionsfond (balanserat resultat)	2 819 676
Årets resultat	-235 385
Summa	2 584 291

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-70 238
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	200 000
Dispositionsfond (balanserat resultat)	2 454 529
Summa	2 584 291

Kommentarer till årets resultat

Resultatet för 2008 är 481 654 kr lägre än för 2007.

Följande avrundade förändringar mellan 2007 och 2008 kan lyftas fram:

1. Minskade intäkter: -106 747 kr. Försäkringsersättning vattenskada 2007.
2. Drift: -78 224 kr. Höjd samfällighetsavgift står för 68 241 kr för mer information se not 2.
3. Planerat underhåll: -70 238 kr. Ventilationskontroll enligt underhållsplan.
4. Fastighetsskatt: +78 400 kr. Minskad fastighetsskatt.
5. Ökade avskrivningar: -10 645 kr. Avskrivningar enligt plan.
6. Ränteintäkter: -16 463 kr. Mindre likvida medel till följd av föregående års extra amorteringar.
7. Räntekostnader: -277 737 kr. Ökade räntekostnader 186 548 kr, minskade räntebidrag 91 189 kr.

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens ekonomi och bokslut finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Förväntad framtida utveckling

Budget för 2009 visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på 531 774 varav 200tkr utgör 2009 års behov av underhållsfondering enligt underhållsplan. 2009 års budget är baserad på en förväntad genomsnittsränta på 4% på föreningens lån samt en extraordinär intäkt på 530 000 kr vilket avser förlikningsersättning från Peab för kallvattensfrågan enligt beslut på extra stämman.

Styrelsen anser att det inte finns något behov av avgifts höjning trots årets negativa resultat. Föreningen har ackumulerade vinster i form av fritt eget kapital som uppgår till 2,5 miljoner samt har budgeterat ett positivt resultat för 2009.

50% av föreningens lån ligger efter årsskiftet rörligt vilket kan ge svängningar i resultatet. Trots att styrelsen fortsatt anser att rörlig ränta ger bäst utfall på mycket lång sikt kan det med dagens låga ränteläge finnas anledning att diskutera att binda en del av lånen som säkerhet mot en framtida ökad inflation till följd av de kraftiga stimulanser som sätts in mot finanskrisen.

Framtida underhåll

Hänsyn till framtida underhåll har tagits i underhållsplanen där en fondering enligt plan görs med 200 000 kr årligen t om 2010.

Förvaltningsberättelsen sammanställd av Karolina Strehlenert, Caroline Runsten, Annica Hägbom och Martin Lindskog.

ML 
Car
KJ 
ML Ann 

HSB:s Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka

Resultaträkning		2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
Nettoomsättning	Not 1	3 895 510	4 002 257
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-1 633 136	-1 554 912
Planerat underhåll		-70 238	0
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-36 000	-114 400
Avskrivningar	Not 3	-287 399	-276 754
Summa fastighetskostnader		<u>-2 026 773</u>	<u>-1 946 066</u>
Rörelseresultat		1 868 737	2 056 191
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	15 578	32 041
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-2 119 700	-1 841 963
Summa finansiella poster		<u>-2 104 122</u>	<u>-1 809 922</u>
Årets resultat		-235 385	246 269

RW
 SF ML
 An
 CBR
 MI

HSB:s Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka**Balansräkning****2008-12-31****2007-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 6 104 178 396 104 465 795

Mark och markanläggningar

Not 7 23 087 000 23 087 000

127 265 396 127 552 795*Finansiella anläggningstillgångar*

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 8 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

127 265 896 127 553 295**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

0 46

Avräkningskonto HSB Stockholm

134 684 824 082

Övriga fordringar

Not 9 35 498 110

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 39 105 90 526

209 287 914 764

Kassa

Not 11 6 500 1 500

Summa omsättningstillgångar

215 787 916 264**Summa tillgångar****127 481 683** **128 469 559**

Rw
 ML
 An MS
 ML CR

HSB:s Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka**Balansräkning** **2008-12-31** **2007-12-31****Eget kapital och skulder**

Eget kapital	Not 12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		76 435 000	76 435 000
Upplåtelseavgifter		2 040 905	2 040 905
Underhållsfond		1 200 000	1 000 000
		<u>79 675 905</u>	<u>79 475 905</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 819 676	2 773 407
Årets resultat		-235 385	246 269
		<u>2 584 291</u>	<u>3 019 676</u>
Summa eget kapital		<u>82 260 196</u>	<u>82 495 581</u>
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	44 674 000	45 344 000
Leverantörsskulder		207 483	107 457
Skatteskulder		0	114 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	340 004	408 121
Summa skulder		<u>45 221 487</u>	<u>45 973 978</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>127 481 683</u>	<u>128 469 559</u>

Poster inom linjen**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	53 596 000	53 596 000
Fastighetsinteckningar totalt uttagna	53 596 000	53 596 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

RW 8
 ML An
 KS
 M CAR

HSB:s Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka

Kassaflödesanalys	2008-01-01	2007-01-01
	2008-12-31	2007-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-235 385	246 269
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	287 399	276 754
Kassaflöde från löpande verksamhet	52 014	523 023
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	16 079	1 545 130
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-82 491	-98 686
Kassaflöde från löpande verksamhet	-14 398	1 969 467
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-670 000	-5 170 000
Inbetalda insatser	0	1 260 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-670 000	-3 910 000
Årets kassaflöde	-684 398	-1 940 533
Likvida medel vid årets början	825 582	2 766 115
Likvida medel vid årets slut	141 184	825 582

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto HSB Stockholm i de likvida medlen

Rw
ML Am
KS
ML

HSB:s Bostadsrättsförening Lillängsbacken 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 100-årig annuitetsplan och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska 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 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 38 222 kr, en minskning med 15 497 kr jämfört med föregående år.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2008-01-01	2007-01-01
	2008-12-31	2007-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden förtroendevalda	60 451	33 649
Sociala kostnader	21 771	12 137
	<u>82 222</u>	<u>45 786</u>
Revisorer		
Föreningsvald	3 000	1 566
Totalt	<u>85 222</u>	<u>47 352</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

ML RW
 SF ML RW
 CAR

HSB:s Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka

Noter	2008-01-01	2007-01-01
	2008-12-31	2007-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 788 280	3 769 902
Hyror	70 296	105 444
Övriga intäkter	36 994	126 911
Bruttoomsättning	<u>3 895 570</u>	<u>4 002 257</u>
Hysesförluster	-60	0
	3 895 510	4 002 257
Not 2 Drift		
Personalkostnader	85 222	47 352
Fastighetskötsel och lokalvård	148 611	156 726
Samfällighetsavgift	306 045	237 831
Reparationer	134 608	187 937
El	92 066	72 936
Uppvärmning	401 597	391 957
Vatten	154 249	147 438
Sophämtning	41 942	41 582
Fastighetsförsäkring	19 658	19 661
Kabel-TV	45 188	43 896
Förvaltningsarvoden	146 505	141 293
Övriga driftskostnader	57 445	66 303
	1 633 136	1 554 912
Not 3 Avskrivningar		
Byggnader	287 399	276 754
	287 399	276 754
Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	15 061	20 359
Specialinlåning	0	11 343
Övriga ränteintäkter	517	339
	15 578	32 041
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	2 316 372	2 098 240
Erhållna räntebidrag	-196 672	-287 861
Övriga räntekostnader	0	31 584
	2 119 700	1 841 963

M Raw
 ML
 & MS
 CaR

HSB:s Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka

Noter	2008-12-31	2007-12-31			
Not 6 Byggnader och ombyggnader					
Ingående anskaffningsvärde	106 444 000	106 444 000			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	106 444 000	106 444 000			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 978 205	-1 701 451			
Årets avskrivningar	-287 399	-276 754			
Utgående avskrivningar	-2 265 604	-1 978 205			
Bokfört värde	104 178 396	104 465 795			
Taxeringsvärde					
Byggnader	63 000 000	63 000 000			
Mark	17 800 000	17 800 000			
	80 800 000	80 800 000			
Not 7 Mark och markanläggningar					
Ingående anskaffningsvärde mark	23 087 000	23 087 000			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 087 000	23 087 000			
Bokfört värde	23 087 000	23 087 000			
Not 8 Aktier, andelar och värdepapper					
Andelar i HSB Stockholm	500	500			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500			
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	191	110			
Skattefodran	35 307	0			
	35 498	110			
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Länsförsäkringar Stockholm	13 109	13 107			
Com Hem AB	11 792	11 297			
Upplupna räntebidrag	14 204	19 886			
Upplupna pantförskrivningar	0	2 418			
Klara Förvaltning	0	7 245			
HSB Stockholm	0	36 573			
	39 105	90 526			
Not 11 Kassa					
Kassa	6 500	1 500			
	6 500	1 500			
Not 12 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	76 435 000	2 040 905	1 000 000	2 773 407	246 269
Vinstdisp enl. stämmobeslut			200 000	46 269	-246 269
Årets resultat					-235 385
Belopp vid årets slut	76 435 000	2 040 905	1 200 000	2 819 676	-235 385

Rew
 ML
 An
 W
 CAR
 M

HSB:s Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka**Noter** **2008-12-31** **2007-12-31****Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	5077	3,60%	2009-03-30	13 400 000	0
Stadshypotek	585890	3,60%	2009-03-30	8 896 000	0
Stadshypotek	585894	5,85%	2009-12-30	9 648 000	536 000
Stadshypotek	738864	3,83%	2009-03-30	12 730 000	134 000
				44 674 000	670 000

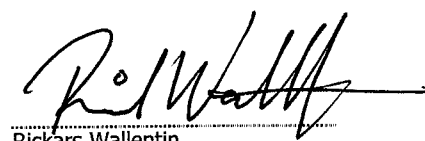
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 44 004 000Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 41 324 000**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Förutbetalda hyror och avgifter	269 504	255 821
Borevision	6 500	6 500
Arvode förtroendevalda	46 000	48 300
Arvode revisor	2 300	0
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	15 700	14 500
Fjärrvärme	0	38 192
Elkostnad	0	3 333
Vattenkostnad	0	31 002
HSB Stockholm	0	5 039
Rentix Städ AB	0	5 434
	340 004	408 121


Stockholm, den

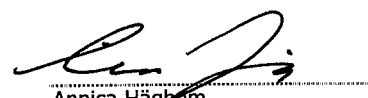

Martin Lindskog


Sören Fredriksson

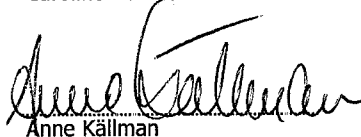

Rickars Wallentin


Karolina Strehlenert

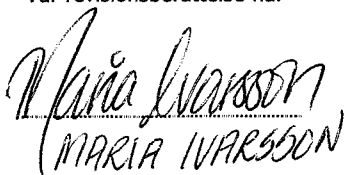

Caroline Runsten


Annica Hägghom


Birgitta Aubell


Anne Källman

Vår revisionsberättelse har 09-04-28 lämnats beträffande denna årsredovisning


MARIA IVARSSON



Av föreningen vald revisor

Susanne Gustafsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB:s Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka

Organisationsnummer 769605-5891

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB:s Brf Lillängsbacken 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 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 2009 04 28


Av föreningen vald revisor
MARIA IVARSSON


Susanne Gustafsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor