

HSB:s Brf Insjön

714000-0675

Årsredovisning

För räkenskapsåret

2006

Årsredovisning

Styrelsen för HSB:s Brf Insjön får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2006.

Förvaltningsberättelse

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2006-06-01 bestått av:

Ordinarie	Ola Bergman Magnus Fägerblad Barbro Liljebäck Lotta Nyberg Ingrid Schober Kerstin Bridgeman-Williams Fredrik Wachtmeister	Ordf. Vice ordförande Sekreterare Ledamot Ledamot Ledamot HSB:s representant (T.o.m. maj 2006)
-----------	---	--

Suppleanter	Daniel Eklund Christina Schön	HSB:s representant
-------------	----------------------------------	--------------------

Revisorer

Ordinarie	Peter Neveling Lena Dennryd	Auktoriserad revisor Föreningsvald revisor
-----------	--------------------------------	---

Suppleant	Tomas Daae	Auktoriserad revisor
-----------	------------	----------------------

Valberedning

Yvonne Wiedersheim-Paul Lena Enblom	Sammanställande
--	-----------------

Trädgårdsgrupp

Kerstin Bridgemann-Williams Ansa Messner Yvonne Wiedersheim-Paul	Sammanställande
--	-----------------

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Patent och Registreringsverket 2003-10-13.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, bebyggdes 1961 av HSB och är belägen i Nacka kommun. På fastigheten finns 3 st bostadshus innehållande 82 lägenheter och 14 lokaler. Dessutom finns 27 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

12 st 1 rum och kök

18 st 2 rum och kök

35 st 3 rum och kök

13 st 4 rum och kök

4st 5 rum och kök Total bostadsyta: 4920 kvm Total lokalyta: 705 kvm

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 15 st överlåtelser ägt rum.

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Ekonomiförvaltning AB. Fastighetsskötseln har ombesörjts av HSB och den tekniska förvaltningen av ISS Facilityservice AB. Trädgården har skötts av AB Idrotts- och Trädgårdsanläggningar.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i HSB försäkringen MARSH.

Ekonomi

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden sker av beslutande organ som enligt stämmobeslut 2006-06-01 är styrelsen.

Reservering har skett under året med 83.000 kronor.

Verksamhet under året som gått

Verksamhet under året som gått

Under 2006 har elva styrelsemöten genomförts. Till det kommer en rad arbetsmöten för styrelsens medlemmar. Tre av styrelsens medlemmar har dessutom genomgått en tvådagarskurs hos HSB.

Vi har haft problem med bergvärmeanläggningen under året. Mycket har åtgärdats, men det återstår en del innan vi är helt nöjda. Sammantaget har detta inneburit att det är svårt att summera de ekonomiska vinsterna för föreningen. Arbetet med anläggningen fortsätter dock för att vi ska få en anläggning som fungerar enligt de specifikationer som angavs i upphandlingsunderlaget.

Efter vattenskadorna i Sturevägshuset har ytterligare ett par lägenheter stambytt.

Comhem har uppgraderat föreningens kabel-tv-nät, vilket medför större tv-utbud, samt möjlighet till bredbandsuppkoppling och telefoni.

En av tvättmaskinerna i tvättstugan har ersatts med en ny och en ny utegrill har köpts in till föreningen.

En vår- och en höststädning av trädgården har genomförts. Dessutom har föreningens seniorklubb fortsatt med sin verksamhet.

Affärslokalen i Sturevägshuset är numera uthyrd till All Tider Interiör.

Ny förvaltare i föreningen efter Jens Lundborgh är Leif Kontinen.

Verksamhet under kommande år

Verksamhet under kommande år

Under 2006 har föreningen varit helt förskonad från vattenskador. Behovet av stambyte kvarstår, men planeringen kan ske i långsammare tempo.

Historik

1987 Byte låssystem
1988 Renovering tak
1988 Renovering lekplatsen
1989 Stamrensning
1993 Stambyte
1993 Fasadrenovering
1995 Renovering tvättstuga, torkrum
1996 Reparation värmekulvert
1997 Byte av styr- och reglerutrustning i panncentral
1998 Renovering städtrum
1998 Renovering föreningslokal
1998 Komplettering av utebelysning
1998 Fasadarbeten
1998 Stamrensning
2000 Byte tvättutrustning
2001 Byte av motorvärmare
2002 Målning trapphus
2002 Byte av belysning i trapphus
2002 Målning av tamburdörrar
2002 Renovering av lekplats
2003 Nya balkonger
2004 Snörasskydd
2005 Bergvärme
2006 Sophus på gården
2006 Åtta lägenheter stambytta (avloppsstam i kök undantagen)
2006 Målning av pannrum
2006 OVK (obligatorisk ventilationskontroll)
2006 Uppgradering av kabel-tv-nätet

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

balanserat resultat	- 755 708
årets resultat	143 815
	- 611 893

behandlas så att

i ny räkning överföres	- 611 893
------------------------	-----------

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Fastighetsskatt och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1961.

Enligt nu gällande lag är fastigheten beskattad med hel skatt (0,5 %).

Den del av taxeringsvärdet som gäller lokaler beskattas med 1 %.

Beräkning av eventuell inkomstskatt görs utifrån en schablonintäkt om 3 % av taxeringsvärdet och med tillägg/avdrag för finansiella poster (samt tomträttsavgäld). Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 28 %.

Årsavgifter

Föreningen har enligt styrelsebeslut höjt årsavgifterna med 1,5 % fr.o.m 2006-01-01.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2006=993 kr). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2006=397 kr) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

		2006-01-01 -2006-12-31	2005-01-01 -2005-12-31
Resultaträkning	Not		
Föreningens intäkter	1	3 702 577	3 634 557
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-140 579	-264 913
Driftskostnader	3	-2 106 594	-1 929 588
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-397 012	-367 339
Personalkostnader	5	-19 410	-16 400
Avskrivningar	6	-420 284	-415 784
Resultat före finansiella poster		618 698	640 533
Resultat från värdepapper och långfristiga fordringar		2 365	-876
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	11 440	1 296
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-373 250	-402 435
Resultat efter finansiella poster		259 253	238 518
Statlig skatt		-115 438	-128 751
Årets resultat		143 815	109 767

Balansräkning	Not	2006-12-31	2005-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	9	11 162 836	11 578 620
Mark		347 000	347 000
Pågående om- och tillbyggnader		267 618	187 425
Maskiner och inventarier		19 750	0
		11 797 204	12 113 045
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Värdepapper	10	65 069	62 704
Summa anläggningstillgångar		11 862 273	12 175 749
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		993	2 955
Övriga fordringar	11	5 837	106 575
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	77 247	136 190
		84 077	245 720
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		4 116	0
Avräkningskonto ISS Ekonomiförvaltning AB		1 720 391	1 446 460
		1 724 507	1 446 460
Summa omsättningstillgångar		1 808 584	1 692 180
Summa tillgångar		13 670 857	13 867 929

Balansräkning	Not	2006-12-31	2005-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	13		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		494 710	494 710
Upplåtelseavgifter		587 575	587 575
Yttre reparationsfond		1 446 671	1 280 671
Summa bundet eget kapital		2 528 956	2 362 956
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-755 708	-699 475
Årets resultat		143 815	109 767
Summa fritt eget kapital		-611 893	-589 708
Summa eget kapital		1 917 063	1 773 248
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14	10 749 382	10 875 744
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		248 406	705 626
Skatteskulder		96 722	0
Övriga skulder	15	123 465	43 245
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	535 819	470 066
Summa kortfristiga skulder		1 004 412	1 218 937
Summa eget kapital och skulder		13 670 857	13 867 929
Ställda säkerheter			
<u>Övriga ställda panter och säkerheter</u>			
Fastighetsinteckningar		10 989 000	10 989 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd. Tillämpade principer är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter och tillämpade redovisningsprinciper har skett enligt god redovisningssed.

Föreningens anläggningstillgångar består (främst) av byggnad och mark.

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Avskrivning på byggnad och inventarier görs systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Obligationer och liknande finansiella anläggningstillgångar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och verkligt värde.

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och sker efter att behörigt organ har fattat beslut. Motsvarande gäller för ianspråktagande av medlen.

Behörigt organ är styrelsen enligt beslut på föreningsstämman 2005-05-26.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

	2006-12-31	2005-12-31
1 Föreningens intäkter		
Hysesintäkter lokaler	260 465	248 942
Hysesintäkter p-platser	50 083	50 952
Hysesbortfall	-21	0
Årsavgifter bostäder	3 367 272	3 317 376
Övriga ersättningar/intäkter	768	4 540
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	24 010	22 649
Avs inre rep fond	0	-9 902
	3 702 577	3 634 557

2 Underhållskostnader

Löpande reparationer	73 133	183 869
Rep huskropp utvänd	0	2 750
Reparationer och underhåll enl underhållsplan	58 150	168 400
Skattered/övr bidrag	0	-7 990
Avgår lyft ur föreningens rep. fond	0	-86 125
Serviceavtal	9 296	4 009
	140 579	264 913

3 Driftskostnader

Fast. skötsel/städning entreprenad	288 929	274 023
Entr kostnad tvätt	11 696	6 866
Sotning	2 949	2 628
Obl vent kontr	3 616	42 028
Yttre renhållning och snöröjning	289 568	302 715
Fastighetsel	241 910	259 532
Uppvärmning	351 732	334 147
Vatten	209 920	166 846
Sophämtning	44 859	42 396
Fastighetsförsäkringar	37 469	37 469
Självrisk/rep. försäkringsskador	1 247 315	275 996
Försäkringsersättn	-967 824	-168 750
Kabel-TV	68 490	62 514
Arvode tekn förvaltn	114 196	111 800
Fastighetsskatt	151 900	151 900
Övriga driftskostnader	8 119	5 153
Bevakningskostnader	0	1 325
Extradebiteringar	1 750	21 000
	2 106 594	1 929 588

4 Förvaltnings- och externa kostnader

Adm., kontor, övrigt	29 257	32 937
Styrelsearvode	119 700	119 100
Revisionsarvode	22 000	21 500
Förvaltningsarvode	100 448	98 412
Övriga externa tjänster	78 841	38 032
Övriga förvaltningskostnader	9 934	18 005
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	36 832	39 353
	397 012	367 339

5 Personalkostnader

Löner	6 450	16 400
Övriga personalkostnader	12 960	0
	19 410	16 400

6 Avskrivningar

Byggnad	159 000	159 000
Om/tillbyggnad	261 284	256 784
	420 284	415 784

Byggnadens anskaffningsvärde samt tillbyggnad plan 1 totalt 9 901 670 kr skrivs av med ca 1,6% per år. Rest ombyggnad som omfattar bl.a. sopanläggning, stamreovering, värmeanläggning samt balkonger skrivs av med 3%--5% varje år.

7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	3 645	401
Överskatteränta ej skattepliktig	7 795	895
	11 440	1 296

8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader	373 250	402 435
----------------	---------	---------

9 Byggnader

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	16 848 663	14 068 867
Nyanskaffning	0	2 779 796
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (netto)	16 848 663	16 848 663

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-5 270 043	-4 854 259
Årets avskrivningar enligt plan	-415 784	-415 784
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 685 827	-5 270 043

Utgående bokfört värde

11 162 836	11 578 620
-------------------	-------------------

Taxeringsvärden byggnader

17 403 000	17 403 000
------------	------------

Taxeringsvärden mark

11 287 000	11 287 000
------------	------------

28 690 000	28 690 000
-------------------	-------------------

10 Värdepapper

Namn	Antal	Bokfört värde
SEB Världenfond	8 280	64 569
Andelsbevis HSB		500
		65 069

11 Övriga fordringar

Avräkning skattekonto	5 837	1 242
Skattefordringar	0	106 142
Övr kortfr fordr	0	-809
	5 837	106 575

12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkringspremie	37 469	37 469
Förutbetald kabel-tv	18 404	16 829
Övriga interimfordringar	21 374	81 892
	77 247	136 190

13 Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	494 710	587 575	1 280 671	-699 475	109 767
resultat			83 000	-56 233	-109 767
Årets avsättning			83 000		
Årets resultat					143 815
Belopp vid årets utgång	494 710	587 575	1 446 671	-755 708	143 815

14 Fastighetslån

Långivare - räntesats - ränteändring

Stadshypotek - 2,70 % - rörligt	1 996 200	1 996 200
Stadshypotek - 3,91 % - 2009-09-01	3 177 600	3 227 150
Stadshypotek - 4,56 % - 2008-03-01	208 770	210 938
Swebank - 5,19% - 2008-05-15	1 976 304	1 983 628
Swebank - 2,75% - 2007-09-10	3 500 000	3 500 000
Avgår kortfristig del	-109 492	-42 172
	10 749 382	10 875 744

15 Övriga skulder

Kortfristig del av fastighetslån	109 492	42 172
Källskatt	13 973	1 073
	123 465	43 245

16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	78 800	78 200
Upplupna sociala avgifter	36 096	22 572
Upplupna utgiftsräntor	30 358	26 741
Förutbetalda hyror och avgifter	228 741	241 749
Beräknat arvode för revision	21 875	16 500
Upplupen uppvärmning	24 292	0
Upplupna elavgifter	3 919	53 997
Upplupen renhållning	12 138	3 351
Upplupna reparationer/underhåll	49 375	0
Upplupna övriga kostnader	50 225	26 956
	535 819	470 066

Saltsjöbaden den

Ola Bergman

Lotta Nyberg

Barbro Liljebäck

Kerstin Bridgeman-Williams

Ingrid Schober

Magnus Fägerblad

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgivits

Lena Dennryd
Revisor

Peter Neveling
Auktoriserad revisor