

HSB:s Brf Insjön i Nacka

714000-0675

Årsredovisning

För räkenskapsåret

2008

Årsredovisning

Styrelsen för HSB:s Brf Insjön i Nacka får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler för medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelse. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 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

4 st 5 rum och kök

Total bostadsyta: 4 920 kvm Total lokalyta: 705 kvm

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2008-06-03 bestått av:

Ordinarie	Ola Bergman	Ordförande
	Magnus Fägerblad	Vice ordförande
	Barbro Liljebäck	Sekreterare
	Ingrid Schober	Ledamot
	Kerstin Bridgeman-Williams	Ledamot
	Lotta Nyberg	Ledamot
	Ulrik Fällman	HSB:s representant
Suppleanter	Peter Dahlberg	
	vakant	HSB:s representant
Revisorer		
	Ordinarie	
Ordinarie	Anna Stenberg	Set Revisionsbyrå
	Lena Dennryd	Föreningsvald revisor
Suppleant	Ida Friberg	

Valberedning

Anette Bengtsson
Birgitta Hagberg

Sammanställande

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 10 årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 10 st överlåtelser ägt rum.

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Ekonomiförvaltning.
Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Ekonomiförvaltning.

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 är styrelsen.

Reservering har skett under året med 400 000 kronor och ianspråktagande med 600 000 kronor.

Fastighetsskatt och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1961.

Från inkomståret 2008 uppgår den kommunal fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1.200 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften räknas upp årligen med index.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 28 %.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2008 har elva styrelsemöten genomförts. Till det kommer en rad arbetsmöten för styrelsens medlemmar.

Under det gångna året var renoveringen av taken det mest omfattande projektet. Föreningens tre hus försågs alla med ny papp på taken samtidigt som alla plåt detaljer målades.

Bergvärmeanläggningen fungerar fortsatt bra. Energistatistiken fungerar numera som den ska, vilket gör att vi nu tydligt kan se att föreningens kostnader för uppvärmning och varmvatten har minskat.

I tvättstugan har en ny torktumlare installerats.

På parkeringen har tio av motorvärmarstolparna fått elektroniken utbytt. På lekplatsen har ytterligare åtgärder gjorts för att förbättra säkerheten.

En PCB-inventering har genomförts i föreningen. Mätningarna visade att inga av proverna låg över gränsvärdena.

Föreningens rökluckor, det vill säga takfönstren i trapphusen, har genomgått besiktning och nödvändiga underhållsåtgärder utförts.

Under året bytte föreningen städföretag, vilket har lett till att vi numera har betydligt bättre städning i trapphus och källargångar.

Föreningens seniorklubb har fortsatt med sin verksamhet.

Vi har genomfört en uppföljning av den lägenhetsbesiktning som gjordes härom året. Den här gången besiktigades ca tio procent av föreningens lägenheter.

Planeringen för stambytet i föreningen har fortsatt. Vi räknar med att det kommer att ske under 2010.

Historik

Historik

- 1988 Renovering av tak
- 1988 Renovering av lekplatsen
- 1989 Stamrensning
- 1993 Byte av kallvattenstammar
- 1993 Fasadrenovering
- 1995 Renovering tvättstuga och torkrum
- 1996 Reparation värmekulvert
- 1997 Byte av styr- och reglerutrustning i panncentral
- 1998 Renovering av föreningslokal
- 1998 Komplettering av utebelysning
- 1998 Fasadarbeten
- 1998 Stamrensning
- 1999 Byte av radiatorventiler samt injustering av värmesystemet
- 2003 Nya balkonger



Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2008= 1 025 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2008=410 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt

	2008	2007	2006	2005	2004
Nettoomsättning	3 903 163	3 802 924	3 702 577	3 634 557	3 413 738
Resultat efter finansnetto	114 561	886 563	259 253	238 518	- 437 377
	2008-12-31	2007-12-31	2006-12-31	2005-12-31	2004-12-31
Soliditet (%)	17	20	14	13	7

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

balanserat resultat	- 941 035
årets resultat	99 053
	- 841 982

behandlas så att

i ny räkning överföres	- 841 982
------------------------	-----------

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

Resultaträkning	Not	2008-01-01 -2008-12-31	2007-01-01 -2007-12-31
Föreningens intäkter	1	3 903 163	3 802 924
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-750 358	-47 234
Driftskostnader	3	-1 754 572	-1 708 469
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-489 765	-389 223
Avskrivningar	5	-367 096	-406 776
Resultat före finansiella poster		541 372	1 251 222
Resultat från värdepapper och långfristiga fordringar		0	25 610
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	55 509	32 389
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-482 319	-422 658
Resultat efter finansiella poster		114 562	886 563
Statlig skatt		-15 509	-15 705
Årets resultat		99 053	870 858



Balansräkning	Not	2008-12-31	2007-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	8	10 431 734	10 771 820
Mark		347 000	347 000
Pågående om- och tillbyggnader		267 618	267 618
Maskiner och inventarier	9	67 030	60 290
		11 113 382	11 446 728
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Värdepapper		500	500
Summa anläggningstillgångar		11 113 882	11 447 228
Omsättningstillgångar			
Lager		150 000	163 020
Hyses- och avgiftsfordringar		198	50
Övriga fordringar	10	13 788	7 745
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	93 104	95 416
		257 090	266 231
<u>Kassa och bank</u>			
Avräkningskonto ISS Ekonomiförvaltning		1 752 358	2 263 183
Summa omsättningstillgångar		2 009 448	2 529 414
Summa tillgångar		13 123 330	13 976 642

AA
D

Balansräkning	Not	2008-12-31	2007-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	12		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		494 710	494 710
Upplåtelseavgifter		587 575	587 575
Yttre reparationsfond		2 046 671	2 246 671
Summa bundet eget kapital		3 128 956	3 328 956
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-941 035	-1 411 893
Årets resultat		99 053	870 858
Summa fritt eget kapital		-841 982	-541 035
Summa eget kapital		2 286 974	2 787 921
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13	10 128 132	10 439 890
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		69 748	176 615
Skatteskulder		17 099	13 369
Övriga skulder	14	107 309	123 477
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	514 068	435 370
Summa kortfristiga skulder		708 224	748 831
Summa eget kapital och skulder		13 123 330	13 976 642
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 och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom avsättning och ianspråkstagande av yttre reparationsfonden..

Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.

Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	0,15%/år
Om och tillbyggnader	3,30%--5%/år
Inventarier	20%/år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Finansiella instrument

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.

Övriga finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt, d.v.s. skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt.

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

Föreningens fond för yttre underhåll

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 vilket är styrelsen. Ianspråkstagande ur yttre reparationsfonden sker över resultaträkningen.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

	2008-12-31	2007-12-31
1 Föreningens intäkter		
Hysesintäkter lokaler	304 026	299 618
Hysesintäkter p-platser	51 840	52 000
Hysesbortfall	-9 292	-4 788
Årsavgifter bostäder	3 503 244	3 434 580
Övriga avgifter	27 600	0
Övriga ersättningar/intäkter	3 904	3 404
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	21 841	18 110
	3 903 163	3 802 924

2 Underhållskostnader

Löpande reparationer	171 723	177 246
Rep el	15 110	34 916
Reparationer och underhåll enl underhållsplan	1 149 927	44 206
Skattereduktion	0	-219 375
Serviceavtal	13 598	10 241
Lyft ur föreningens yttre rep.fond	-600 000	0
	750 358	47 234

3 Driftskostnader

Fast. skötsel/städning entreprenad	214 552	251 094
Entr kostnad tvätt	544	7 620
Sotning	1 682	1 602
Obl vent kontr	0	3 625
Yttre renhållning och snöröjning	224 478	212 599
Fastighetsel	303 742	327 823
Uppvärmning	421 480	259 840
Vatten	157 051	164 030
Sophämtning	52 590	46 232
Fastighetsförsäkringar	39 263	37 469
Grovsopor	20 215	37 641
Kabel-TV	75 828	75 668
Arvode tekn förvaltn	118 772	117 428
Fastighetsskatt	117 020	152 548
Övriga driftskostnader	7 355	4 500
Extradebiteringar	0	8 750
	1 754 572	1 708 469

4 Förvaltnings- och externa kostnader

Adm., kontor, övrigt	29 700	25 578
Styrelsearvode	143 500	119 700
Revisionsarvode	8 375	12 875
Förvaltningsarvode	104 348	102 308
Övriga externa tjänster	102 141	64 980
Övriga förvaltningskostnader	18 780	16 800
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	56 682	38 532
Lön övriga	24 900	8 450
Bilersättning	339	0
Utbildning	1 000	0
	489 765	389 223

5 Avskrivningar

Byggnad	159 000	159 000
Om/tillbyggnad	181 086	227 516
Inventarier/verktyg	27 010	20 260
	367 096	406 776

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. stamreovering, värmeanläggning samt balkonger skrivs av med 3%--5% varje år. Inventarier skrivs av 20% per år.

6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	55 388	30 481
Överskatteränta ej skattepliktig	121	1 908
	55 509	32 389

7 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader lån	482 350	422 160
Övriga Finanskostnader	-31	498
	482 319	422 658

8 Byggnader

Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	16 848 663	16 848 663
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (netto)	16 848 663	16 848 663

Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-6 076 843	-5 685 827
Årets avskrivningar enligt plan	-340 086	-391 016
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 416 929	-6 076 843

Utgående bokfört värde	10 431 734	10 771 820
-------------------------------	-------------------	-------------------

Taxeringsvärden byggnader	25 926 000	25 926 000
Taxeringsvärden mark	14 136 000	14 136 000
	40 062 000	40 062 000

9 Maskiner och inventarier

Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	118 543	118 543
Nyanskaffning	33 750	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (netto)	152 293	118 543

Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-58 253	-42 493
Årets avskrivningar enligt plan	-27 010	-15 760
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-85 263	-58 253

Utgående bokfört värde	67 030	60 290
-------------------------------	---------------	---------------

Nyanskaffning torktumlare

10 Övriga fordringar

Avräkning skattekonto	13 788	7 745
-----------------------	--------	-------

cf
B

11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkringspremie	39 263	39 263
Förutbetald kabel-tv	19 526	18 957
Övriga interimfordringar	34 315	37 196
	93 104	95 416

12 Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	494 710	587 575	2 246 671	-1 411 893	870 858
Ianspråkstagande ur fond			-600 000		
Disp föreg års resultat				870 858	-870 858
Årets avsättning fond			400 000	-400 000	
Årets resultat					99 053
Belopp vid årets utgång	494 710	587 575	2 046 671	-941 035	99 053

13 Fastighetslån

Långgivare - räntesats - ränteändring

Stadshypotek - 3,70 % - rörligt	1 796 200	1 796 200
Stadshypotek - 3,91 % - 2009-09-01	2 977 600	3 077 600
Stadshypotek -	0	206 602
Swedbank - 5,25% - 2012-03-26	1 961 656	1 968 980
Swedbank - 4,83% - 2010-06-23	3 500 000	3 500 000
Avgår kortfristig del	-107 324	-109 492
	10 128 132	10 439 890

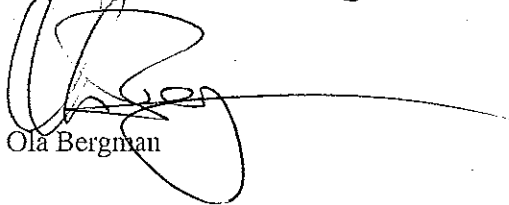
14 Övriga skulder

Kortfristig del av fastighetslån	107 324	109 492
Källskatt	-15	13 985
	107 309	123 477

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	98 100	77 600
Upplupna sociala avgifter	31 806	6 233
Upplupna utgiftsräntor	42 392	43 296
Förutbetalda hyror och avgifter	223 265	218 963
Beräknat arvode för revision	9 125	18 000
Upplupen uppvärmning	41 671	4 274
Upplupna elavgifter	62 564	44 715
Upplupen renhållning	246	0
Upplupna reparationer/underhåll	4 900	10 754
Upplupna övriga kostnader	0	11 535
	514 069	435 370

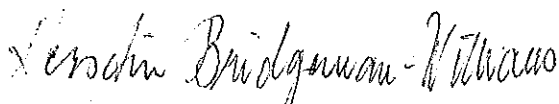
Saltsjöbaden den 13 May 2009



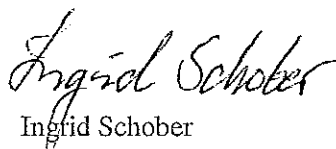
Ola Bergman



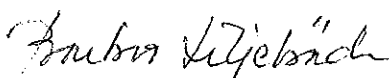
Magnus Fägerblad



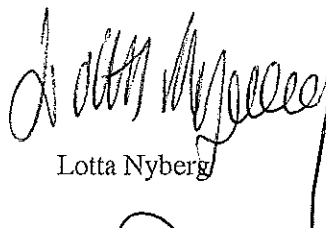
Kerstin Bridgeman-Williams



Ingrid Schober



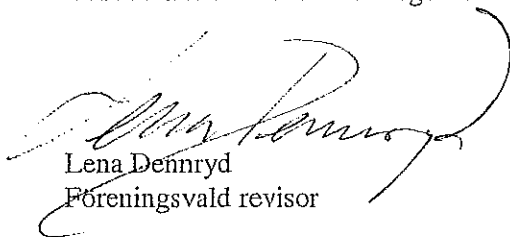
Barbro Liljebäck



Lotta Nyberg

Revisorspåteckning

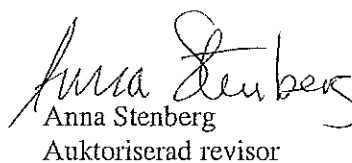
Vår revisionsberättelse har avgivits



Lena Dénnyrd
Föreningsvald revisor



Ulrik Fällman



Anna Stenberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE
Till föreningsstämman i
HSB:s Brf Insjön i Nacka
org nr: 714000-0675

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i **HSB:s Brf Insjön i Nacka** för år 2008. 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.

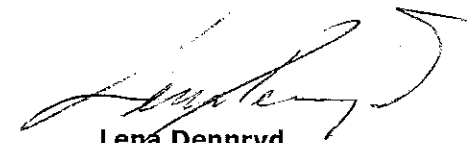
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för 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 den 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 har 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 förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2009-05-14


Anna Stenberg
Auktoriserad revisor


Lena Dennryd
Medlemsrevisor