

HSB:s Brf Insjön i Nacka

714000-0675

Årsredovisning

För räkenskapsåret

2007

Årsredovisning

Styrelsen för HSB:s Brf Insjön i Nacka får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2007.

Förvaltningsberättelse

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2007-05-31 bestått av:

Ordinarie	Ola Bergman Magnus Fägerblad Barbro Liljebäck Lotta Nyberg Ingrid Schober Kerstin Bridgeman-Williams Ulrik Fällman	Ordf. Vice ordförande Sekreterare Ledamot Ledamot Ledamot HSB:s representant
Suppleanter	Peter Dahlberg vakant	HSB:s representant
Revisorer		
Ordinarie	Peter Neveling Lena Dennryd	Auktoriserad revisor Föreningsvald revisor
Suppleant	Thomas Daae	Auktoriserad revisor
Valberedning	Yvonne Wiedersheim-Paul Lotta 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 10st 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 är styrelsen.

Reservering har skett under året med 800 000 kronor.

Verksamhet under året som gått

Under 2007 har elva styrelsemöten genomförts. Till det kommer en rad arbetsmöten för styrelsens medlemmar.

För det gångna året visar föreningen ett stort överskott. Till stor del är det tack vare bergvärmeanläggningen och lägre skatt. Dessutom har en förändring i redovisningssättet av oljan påverkat resultatet i positiv riktning.

Bergvärmeanläggningen fungerar nu som den ska. Efter de tidigare problemen har vi fått funktionsgarantin förlängd med ett år. Tack vare bergvärmerna ser vi minskade energikostnader för föreningen. Enda problemet är att HSB inte förmått leverera rättvisande energistatistik, vilket omöjliggör en mer precis analys av vinsterna.

Under året har vi successivt börjat byta ut glödlamporna i våra gemensamma utrymmen mot lågenergilampor. Vi har även undersökt möjligheterna att bygga om belysningen i trapphusen så att den inte lyser dygnet om. Dock visade det sig att kostnaderna för ett sådant projekt skulle överstiga vinsterna.

I tvättstugan har nya avfuktare/fläktar, tystare och med lägre energiförbrukning, installerats i torkrummen.

Ett nytt styrsystem för portarna och ytterbelysningen har installerats sedan det gamla gjort sitt efter över 40 års tjänst.

Nya belysningsarmaturer har monterats vid parkeringen.

Vi har kunnat lägga den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) bakom oss. Nödvändiga åtgärder har gjorts och vid efterbesiktning har föreningen godkänts.

Föreningens tak behöver förses med ny papp, varför en upphandling inleddes under 2007. Arbetet utförs under sommaren 2008.

Eftersom städningen av trapphus inte hållit måttet påbörjades en upphandling för att byta städföretag. Från och med juni 2008 kommer Tarjas AB att ta över städningen i föreningen.

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

Nacka kommun har genomfört en radonmätning i husen. Två lägenheter visade sig ha för höga värden. Nödvändiga åtgärder har satts in och föreningen har godkänts.

I Torsvägenhuset har ett barnvagsrum iordningställt i källaren.

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

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
- 2000 Byte av tvättutrustning
- 2001 Byte av motorvärmearanläggning
- 2002 Målning trapphus
- 2002 Byte av belysning i trapphus
- 2002 Målning av tamburdörrar
- 2002 Renovering av lekplats
- 2003 Nya balkonger
- 2004 Snörasskydd
- 2005 Installation av 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
2007 Nya avfuktare/fläktar till torkrummen
2007 Nytt styrsystem för portar och ytterbelysning
2007 Nya belysningsarmaturer till parkeringen

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

balanserat resultat	-1 411 893
årets resultat	870 858
	- 541 035

behandlas så att

i ny räkning överföres	- 541 035
------------------------	-----------

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 (0,4 %).

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

Beräkning av eventuell inkomstskatt görs utifrån en 28 % skatt på inkomsträntor via bank.

Från inkomståret 2008 ersätts bostadsdelens fastighetsskatt med en kommunal fastighetsavgift om 1 200 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4% av gällande taxeringsvärde.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2007=1007 kr). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2007=403 kr) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

		2007-01-01	2006-01-01
Resultaträkning	Not	-2007-12-31	-2006-12-31
Föreningens intäkter	1	3 802 924	3 702 577
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-47 234	-140 579
Driftskostnader	3	-1 708 469	-2 106 594
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-380 773	-397 012
Personalkostnader	5	-8 450	-19 410
Avskrivningar	6	-406 776	-420 284
Resultat före finansiella poster		1 251 222	618 698
Resultat från värdepapper och långfristiga fordringar		25 610	2 365
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	32 389	11 440
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-422 658	-373 250
Resultat efter finansiella poster		886 563	259 253
Statlig skatt		-15 705	-115 438
Årets resultat		870 858	143 815

Balansräkning	Not	2007-12-31	2006-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	9	10 771 820	11 162 836
Mark		347 000	347 000
Pågående om- och tillbyggnader		267 618	267 618
Maskiner och inventarier		60 290	19 750
		11 446 728	11 797 204
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Värdepapper	10	500	65 069
Summa anläggningstillgångar		11 447 228	11 862 273
Omsättningstillgångar			
Lager		163 020	0
Hyses- och avgiftsfordringar		50	0
Kundfordringar		0	993
Övriga fordringar	11	7 745	5 837
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	95 416	77 247
		266 231	84 077
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		0	4 116
Avräkningskonto ISS Ekonomiförvaltning AB		2 263 183	1 720 391
		2 263 183	1 724 507
Summa omsättningstillgångar		2 529 414	1 808 584
Summa tillgångar		13 976 642	13 670 857

Balansräkning	Not	2007-12-31	2006-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	13		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		494 710	494 710
Upplåtelseavgifter		587 575	587 575
Yttre reparationsfond		2 246 671	1 446 671
Summa bundet eget kapital		3 328 956	2 528 956
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-1 411 893	-755 708
Årets resultat		870 858	143 815
Summa fritt eget kapital		-541 035	-611 893
Summa eget kapital		2 787 921	1 917 063
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14	10 439 890	10 749 382
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		176 615	248 406
Skatteskulder		13 369	96 722
Övriga skulder	15	123 477	123 465
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	435 370	535 819
Summa kortfristiga skulder		748 831	1 004 412
Summa eget kapital och skulder		13 976 642	13 670 857
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.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

	2007-12-31	2006-12-31
1 Föreningens intäkter		
Hysesintäkter lokaler	299 618	260 465
Hysesintäkter p-platser	52 000	50 083
Hysesbortfall	-4 788	-21
Årsavgifter bostäder	3 434 580	3 367 272
Övriga ersättningar/intäkter	3 404	768
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	18 110	24 010
	3 802 924	3 702 577

2 Underhållskostnader

Löpande reparationer	177 246	73 133
Rep el	34 916	0
Reparationer och underhåll enl underhållsplan	44 206	58 150
Skattereduktion	-219 375	0
Serviceavtal	10 241	9 296
	47 234	140 579

3 Driftskostnader

Fast. skötsel/städning entreprenad	251 094	288 929
Entr kostnad tvätt	7 620	11 696
Sotning	1 602	2 949
Obl vent kontr	3 625	3 616
Yttre renhållning och snöröjning	250 240	289 568
Fastighetsel	327 823	241 910
Uppvärmning	259 840	351 732
Vatten	164 030	209 920
Sophämtning	46 232	44 859
Fastighetsförsäkringar	37 469	37 469
Självrisk/rep. försäkringsskador	0	1 247 315
Försäkringsersättn	0	-967 824
Kabel-TV	75 668	68 490
Arvode tekn förvaltn	117 428	114 196
Fastighetsskatt	152 548	151 900
Övriga driftskostnader	4 500	8 119
Extradebiteringar	8 750	1 750
	1 708 469	2 106 594

4 Förvaltnings- och externa kostnader

Adm., kontor, övrigt	25 578	29 257
Styrelsearvode	119 700	119 700
Revisionsarvode	12 875	22 000
Förvaltningsarvode	102 308	100 448
Övriga externa tjänster	64 980	78 841
Övriga förvaltningskostnader	16 800	9 934
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	38 532	36 832
	380 773	397 012

5 Personalkostnader

Löner	2 000	6 450
Övriga personalkostnader	6 450	12 960
	8 450	19 410

6 Avskrivningar

Byggnad	159 000	159 000
Om/tillbyggnad	247 776	261 284
	406 776	420 284

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	30 481	3 645
Överskatteränta ej skattepliktig	1 908	7 795
	32 389	11 440

8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader	422 658	373 250
----------------	---------	---------

9 Byggnader

Ackumulerade anskaffningsvärden

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

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-5 685 827	-5 270 043
Årets avskrivningar enligt plan	-391 016	-415 784
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 076 843	-5 685 827

Utgående bokfört värde	10 771 820	11 162 836
-------------------------------	-------------------	-------------------

Taxeringsvärden byggnader	25 926 000	17 403 000
Taxeringsvärden mark	14 136 000	11 287 000
	40 062 000	28 690 000

10 Värdepapper

Namn		Bokfört värde
Andelsbevis HSB		500
		500

11 Övriga fordringar

Avräkning skattekonto	7 745	5 837
-----------------------	-------	-------

12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkringspremie	39 263	37 469
Förutbetald kabel-tv	18 957	18 404
Övriga interimfordringar	37 196	21 374
	95 416	77 247

13 Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	494 710	587 575	1 446 671	-755 708	143 815
resultat				143 815	-143 815
-					
Årets avsättning			800 000	-800 000	
Årets resultat					870 858
Belopp vid årets utgång	494 710	587 575	2 246 671	-1 411 893	870 858

14 Fastighetslån

Långivare - räntesats - ränteändring

Stadshypotek - 4,20 % - rörligt	1 796 200	1 996 200
Stadshypotek - 3,91 % - 2009-09-01	3 077 600	3 177 600
Stadshypotek - 4,56 % - 2008-03-01	206 602	208 770
Swedbank - 5,19% - 2008-05-15	1 968 980	1 976 304
Swedbank - 2,75% - 2010-06-23	3 500 000	3 500 000
Avgår kortfristig del	-109 492	-109 492
	10 439 890	10 749 382

15 Övriga skulder

Kortfristig del av fastighetslån	109 492	109 492
Källskatt	13 985	13 973
	123 477	123 465

16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	77 600	78 800
Upplupna sociala avgifter	6 233	36 096
Upplupna utgiftsräntor	43 296	30 358
Förutbetalda hyror och avgifter	218 963	228 741
Beräknat arvode för revision	18 000	21 875
Upplupen uppvärmning	4 274	24 292
Upplupna elavgifter	44 715	3 919
Upplupen renhållning	0	12 138
Upplupna reparationer/underhåll	10 754	49 375
Upplupna övriga kostnader	11 535	50 225
	435 370	535 819

Saltsjöbaden den

Ola Bergman

Lotta Nyberg

Barbro Liljebäck

Kerstin Bridgeman-Williams

Ingrid Schober

Magnus Fägerblad

Ulrik Fällman

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgivits

Lena Dennryd
Revisor

Peter Neveling
Auktoriserad revisor