



Datum 2008-04-07
Åter SBC 2008-04-09

Beställning av tryckning årsredovisningar hos CM GRUPPEN

Brf Necken ! St Engen
Kundnr: 0722

Enligt grundmall	☒ Ja	Avviker från grundmall (förlaga bifogas)	Ja
------------------	-------------------------------------	--	----

Antal ex med SBC-omslag	96	Antal ex utan SBC-omslag	20	Antal ex med eget omslag	
-------------------------	----	--------------------------	----	--------------------------	--

Kontaktperson SBC Wahlström tel. 775 705

Annan leveransadress än SBC

Tel: _____
Portkod: _____

Kallelse till föreningsstämma



Datum: Torsdag den 24 april 2008
Tidpunkt: kl. 19:00
Lokal: Därmed Pasta, Ektorps centrum

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende.
a) Styrelsens proposition om bredband.
18. Stämmans avslutande
19. Genomgång av styrelsens fastställda budget

Nacka den 10 April 2008

STYRELSEN

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NACKAHUS I EKÄNGEN

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen NACKAHUS I EKÄNGEN

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2007.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1941-03-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1942-04-17 och nuvarande stadgar registrerades 2006-06-02 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SICKLAÖN 227:1	1941	Nacka

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är Fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1941 och består av 8 flerbostadshus i 3 våningar.

Fastighetens värdeår är 1942.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5231 kvadratmeter, varav 4624 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 607 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 96 lägenheter med bostadsrätt samt 15 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter

1 rok	2 rok	3 rok
48	36	12

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Lager	30	12 månader
Loppmarknad	50	12 månader
Fastighetsförmedling	61	36 månader
Skomakare	31	36 månader
Fotvård	24	36 månader
Kontor / Elfirma	50	36 månader
Försäljning av essenser mm.	50	36 månader
Förråd	12,5	3 månader
Förråd	4	3 månader
Heminredningsbutik	123	36 månader
Kroppsterapi	58	36 månader
Kapellmakare	60	36 månader
Förråd	11	3 månader
Förråd	7	1 månader
Förråd	3	1 månader

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2001-03-26 och sträcker sig fram till 2020-12-31. Underhållsplanen uppdaterades 2005-01-11.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras.

Åtgärd	År	Kommentar
Rörstambyte	1997	
Elstambyte	2002 - 2004	
Omputsning av fasad	1972	
Omläggning av tak	1993	
Renovering av balkonger	1999	
Byte av energikälla	2007 - 2008	Installation av fjärrvärme.
Affärslokalen	2005 - 2006	Totalrenovering inkl. el -och- rörstamsbyte. Ny ventilation har installerats.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts i egen regi:

Teknisk förvaltning - Styrelsen

Övriga avtal

Vivaldi AB har under året ansvarat för skötseln och underhållet av våra markytor.

Ans

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 96 st.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 18 överlåts.

Under året har styrelsen beviljat 2 andrahandsuthyrningar.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är: När skäl finns beviljas 6 månader med eventuell förlängning 6 månader. Följer rekommendationer enligt hyreslagen.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Carl-Henrik Dahl	Ordförande	Avgått 2008-01-22
Helena Blom	Sekreterare	
Fredrik Haglund	Kassör	
Lars Gunnar Bertlind	Ledamot	Lägenhetsöverlåtelser
Fredrik Enström	Ledamot	Avgått 2007-08-21
Mattias Johansson	Ledamot	Trädgårdsansvarig
Aron Juhlin	Ledamot	Fastighetsansvarig
Jan Kinander	Ledamot	Vice kassör
Monica Bring	Suppleant	Lokalvårdsansvarig
Birgit Mäesalu	Suppleant	Lägenhetsöverlåtelser

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer: Helena Blom, Fredrik Haglund, Fredrik Enström, Monica Bring, Birgit Mäesalu.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Carl Henrik Dahl har flyttat och är entledigad sedan 2008-01-22. Fredrik Enström har på egen begäran entledigats sedan 2007-08-21.

Revisorer

Jan-Ove Brandt	KPMG	Ordinarie Extern
Anna-Karin Boréus		Ordinarie Intern
Sandhya Forselius		Suppleant Intern

Valberedning

Valberedning har varit Ann-Britt Hagberg sammankallande samt Birgit Hansson och Christina Hermansson.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2007-04-24.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Delar av föreningens markytor har dränerats om för att minimera risken för vattenskador. Fönster på föreningens norra sida har målats och reparerats. Föreningen har ersatt olja med fjärrvärme som energikälla.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Fönstermålning av resterande fönster kommer att påbörjas 2008. Radiatorventiler kommer att installeras för effektivare uppvärmning.

80
km

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna med 2% från 2008-04-01.

Föreningens totala förmögenhetsvärde per 2007-12-31 uppgick till 11 310 231 kr och fördelas enligt medlemmarnas andel i bostadsrättsföreningen. Föreningen har lämnat kontrolluppgifter på förmögenhetsvärdet till Skatteverket.

NYCKELTAL	2007	2006	2005	2004
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	759	743	739	728
Lån/kvm bostadsrättsyta	3 172	3 241	2 877	2 983
Elkostnad/kvm totalyta	22	17	22	23
Värmekostnad/kvm totalyta	304	281	288	262
Vattenkostnad/kvm totalyta	29	28	30	30

Vi gör en förlust på 295 000 kr i år men det kan förklaras med följande:

- Räntan har ökat med 166 000 kr jämfört med förra året. Vi har budgeterat för detta men det minskar naturligtvis våra marginaler.
- Oljan blev 179 000 kr dyrare än budget.
- Elcertifikaten har ökat elkostnaderna med 30 000 kr över budget.
- Vi har gjort oplanerade reparationer på fasaden för 19 000 kr.
- Vi har i år tagit kostnaden av att Lys&Design gått i konkurs och vi förlorat 18 000 kr i hyra.
- Driftstoppet på oljepannorna i höstas kostade 12 000 kr att fixa.

Vi har dock haft runt 100.000 kr lägre kostnader för fastighetsskötsel och snöröjning i år jämfört med budget och tidigare år.

Dispositionsförslag

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat	-294 731,38
balanserad vinst före reservering	579 394,72
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	- 104 826,00
	179 837,34

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

att i ny räkning överföres	179 837,34
----------------------------	------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning, med noter.

*Bo
Hus*

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

2007

2006

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror
Övriga rörelseintäkter

Not 1

4 054 824

3 947 856

13 668

0

4 068 492

3 947 856

RÖRELSENS KOSTNADER

Not 2

Fastighetskostnader

-442 663

-541 993

Reparationer

-92 598

-29 755

Periodiskt underhåll

0

-57 078

Taxebundna kostnader

-1 976 238

-1 803 175

Övriga driftskostnader

-121 341

-99 440

Fastighetsskatt

-112 620

-134 960

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

-191 837

-278 745

Personalkostnader

-130 634

-136 900

Avskrivningar

-761 134

-647 873

-3 829 066

-3 729 919

RÖRELSERESULTAT

239 426

217 937

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter

3 073

4 173

Räntekostnader

-578 408

-411 920

Räntebidrag

41 865

122 621

-533 470

-285 126

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-294 043

-67 189

SKATT

Statlig inkomstskatt

-688

-238 560

-688

-238 560

ÅRETS RESULTAT

-294 731

-305 749

AD
Aug

BALANSRÄKNING

2007-12-31

2006-12-31

TILLGÅNGAR

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Byggnader och mark	Not 3	14 942 379	14 982 250
Pågående byggnation	Not 4	148 080	56 250
Maskiner och inventarier	Not 5	5 400	10 799
		15 095 859	15 049 299

FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Långfristiga värdepappersinnehav	Not 6	1 197 427	1 197 427
		1 197 427	1 197 427

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

16 293 285

16 246 726

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Avgifts- och hyresfordringar		20	29 388
Övriga fordringar		19 563	63 730
Förutbetalda kostnader	Not 7	62 955	32 878
Upplupna räntebidrag		-4 100	21 560
		78 438	147 556

KASSA OCH BANK

Kassa, PlusGiro och bank		10 001	10 001
SBC klientmedel i SHB		330 987	810 460
		340 987	820 461

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

419 425

968 016

SUMMA TILLGÅNGAR

16 712 711

17 214 743

30
KWS

BALANSRÄKNING

2007-12-31

2006-12-31

EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER

EGET KAPITAL

Not 8

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

88 800

88 800

Fond för yttre underhåll

Not 9

843 362

738 536

932 162

827 336

Fritt eget kapital

Balanserad vinst

474 569

885 143

Årets resultat

-294 731

-305 749

179 837

579 395

SUMMA EGET KAPITAL

1 112 000

1 406 731

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder till kreditinstitut

Not 10

14 351 414

14 667 942

14 351 414

14 667 942

KORTFRISTIGA SKULDER

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut

Not 10

316 528

316 528

Leverantörsskulder

357 129

120 723

Skatteskulder

81 348

137 774

Övriga kortfristiga skulder

93 380

58 850

Upplupna kostnader

Not 11

96 809

196 461

Förutbetalda avgifter och hyror

304 103

309 733

1 249 297

1 140 069

SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER

16 712 711

17 214 743

Ställda säkerheter

Uttagna fastighetsinteckningar

Not 10

15 309 000

15 309 000

Ansvarsförbindelser

inga

inga

70 kus

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2007	2006
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	2,00%	2,00%
Fastighetsförbättringar	5,00%	0
Yttre anläggningar	5,00%	5,00%
Standardförbättringar	5-10%	5-10%
Fastighetsrenovering	5-10%	0
Tvättstuga	0	0
Värmeanläggning	0	0
Värme/kylanläggning	0	0
Elanläggning	3-5%	5,00%
Ventilation	3,33%	0
Stambyte	2,50%	2,50%
Fönster	10,00%	10,00%
Inventarier	20,00%	20,00%

Avsättning till medlemmarnas reparationsfond görs enligt föreningens stadgar.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

	2007	2006
Not 1		
ÅRSAVGIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	3 507 486	3 435 004
Hyresintäkter	547 338	512 852
	4 054 824	3 947 856

2
km3

2007

2006

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel, entreprenad	69 048	67 019
Fastighetsskötsel enl beställn	20 378	45 445
Fastighetsskötsel gård entrepr	138 236	134 274
Fastighetsskötsel gård beställ	6 331	28 776
Snöröjning	58 740	111 141
Städning entreprenad	104 064	99 627
Städning enligt beställning	16 506	21 097
Sotning	3 943	8 979
Värmeanläggning	21 185	21 561
Förbrukningsmateriel	4 232	4 075
	442 663	541 993

Reparationer

Lägenheter	13 125	1 550
Tvättstuga	0	6 961
Portar	2 140	2 225
Lås	0	3 081
VVS	5 075	4 538
Värmeanläggning	12 864	11 400
Elinstallationer	29 821	0
Fasad	18 969	0
Fönster	1 125	0
Gård	4 600	0
Skador	3 149	0
Övrigt	1 730	0
	92 598	29 755

Periodiskt underhåll

Fasad	0	57 078
	0	57 078

Taxebundna kostnader

El	114 940	88 086
Olja	1 591 880	1 475 600
Vatten	150 960	146 251
Sophämtning	79 627	69 210
Grovsopor	36 988	23 263
Klottersanering	1 843	765
	1 976 238	1 803 175

Övriga driftskostnader

Försäkring	66 943	70 640
Självrisk	8 000	0
Kabel-TV/Satellit-TV	46 398	0
Kabel-TV	0	28 800
	121 341	99 440

Fastighetsskatt

	112 620	134 960
--	----------------	----------------

30
avg

	2007	2006
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Telefon	1 622	4 174
Datakommunikation	14 122	19 643
Postbefordran	0	2 245
Inkasso/betalningsföreläggande	0	40
Hysesförluster	17 989	0
Övriga förluster	0	1 795
Revisionsarvode extern revisor	16 750	26 514
Föreningskostnader	1 839	3 052
Styrelsemöten	2 276	6 047
Styrelseomkostnader	9 775	5 600
Stämma	4 859	9 302
Förvaltningsarvode	100 181	95 924
Arvode SBC övrigt	3 125	6 063
Administration	7 247	12 604
Korttidsinventarier	0	1 196
Konsultarvode	0	77 957
Medlemsavgift SBC ek för	6 590	6 590
Övriga driftskostnader	5 463	0
	191 837	278 745

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	101 593	103 900
Sociala kostnader	29 041	33 000
	130 634	136 900

Avskrivningar

Byggnad	50 000	50 000
Förbättringar	705 735	592 474
Inventarier	5 399	5 399
	761 134	647 873

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

3 829 066 3 729 919

Not 3

BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	20 925 283	18 091 840
Nyanskaffningar	715 863	2 833 443
Utgående anskaffningsvärde	21 641 146	20 925 283

Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-5 943 032	-5 300 558
Årets avskrivningar enligt plan	-755 735	-642 474
Utgående avskrivning enligt plan	-6 698 767	-5 943 032

Planenligt restvärde vid årets slut

14 942 379 14 982 250

Ans

	2007	2006
Taxeringsvärde byggnad	21 797 000	14 088 000
Taxeringsvärde mark	13 145 000	10 808 000
	34 942 000	24 896 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	32 800 000	22 800 000
Lokaler	2 142 000	2 096 000
	34 942 000	24 896 000

Not 4

PÅGÅENDE BYGGNATION

Pågående om- och tillbyggnad (11820)	148 080	56 250
	148 080	56 250

Not 5

MASKINER OCH INVENTARIER

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	195 902	195 902
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	195 902	195 902

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-185 103	-179 704
Årets avskrivningar enligt plan	-5 399	-5 399
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-190 502	-185 103

Redovisat restvärde vid årets slut

5 400 10 799

Not 6

LÅNGFRISTIGA

VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Nordea Likvidinvest

Nominellt värde
1 197 427

Bokfört värde

2007-12-31
1 197 427
1 197 427

Verkligt värde

2007-12-31
1 416 958
1 416 958

Bokfört värde

2006-12-31
1 197 427
1 197 427

Not 7

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

	2007-12-31	2006-12-31
Försäkring	5 549	5 192
Kabel-TV	30 169	16 800
Städning entreprenad	8 537	0
Fastighetsskötsel entreprenad	5 628	5 628
Serviceavtal värmeanläggning	1 513	0
Datakommunikation	11 559	0
Fastighetsförsäkring	0	708
Serviceavtal	0	3 038
Panncentralskötsel	0	1 512
	62 955	32 878

MES

**Not 8
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	88 800	0	0	88 800
Fond för yttre underhåll enligt not	843 362	104 826	0	738 536
Summa bundet eget kapital	932 162	104 826	0	827 336
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	474 569	-104 826	-305 749	885 143
Årets resultat	-294 731	-294 731	305 749	-305 749
Summa fritt eget kapital	179 837	-399 557	0	579 395
Summa eget kapital	1 112 000	-294 731	0	1 406 731

2007

2006

**Not 9
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

Vid årets början	738 536	720 926
Reservering enligt stadgar	104 826	74 688
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	-57 078
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	843 362	738 536

Not 10

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2007-12-31	Belopp 2007-12-31	Belopp 2006-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordbanken Hypotek	4,41 %	6 798 800	6 946 600	Rörlig ränta
Nordbanken Hypotek	4,41 %	5 284 296	5 399 172	Rörlig ränta
Nordbanken Hypotek	4,41 %	2 584 846	2 638 698	Rörlig ränta
Summa skulder till kreditinstitut		14 667 942	14 984 470	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-316 528	-316 528	
		14 351 414	14 667 942	

Not 11

UPPLUPNA KOSTNADER

Fastighetsskötsel gård entreprenad
Serviceavtal värmeanläggning
Vatten
Extern revisor
Låneräntor
Föreningsarvode
Sociala avgifter

2007-12-31	2006-12-31
11 549	0
1 512	0
12 000	0
16 000	19 000
55 748	40 561
0	103 900
0	33 000
96 809	196 461

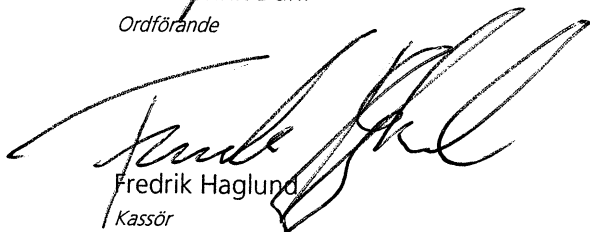
NACKA den 19 / 3 2008



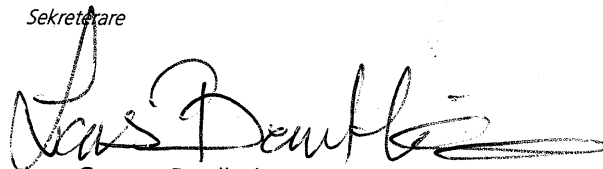
Carl-Henrik Dahl
Ordförande



Helena Blom
Sekreterare



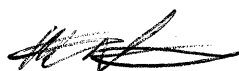
Fredrik Haglund
Kassör



Lars Gunnar Bertlind
Ledamot

(AVGÅTT)

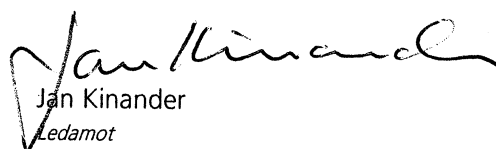
Fredrik Enström
Ledamot



Mattias Johansson
Ledamot

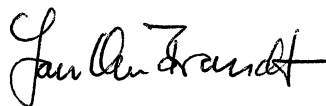


Aron Juhlin
Ledamot

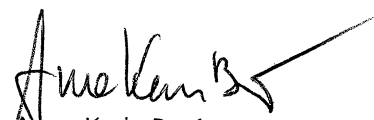


Jan Kinander
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3 / 4 2008



Jan-Ove Brandt
Extern revisor



Anna-Karin Boréus
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Nackahus i Ekängen

Org nr 714000-1079

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Nackahus i Ekängen för år 2007. 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, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 3 april 2008



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor



Anna-Karin Boréus

Styrelsens proposition angående bredband

Alla medlemmar har idag möjlighet att få tillgång till internet via telefonjacket eller kabel-tv jacket om de tecknar eget avtal. Dessa två alternativ har tekniska begränsningar på högsta möjliga hastighet och det finns ingen garanti att man får den hastighet du betalar för.

Hastighet	Telia (ADSL)	Tele2 (Kabel-tv jacket)	Glocalnet (ADSL)
0,25 Mbit/s	229 kr/mån	99 kr/mån	149 kr/mån
Upp till 2 Mbit/s	259 kr/mån	199 kr/mån	249 kr/mån
Upp till 8 Mbit/s	309 kr/mån	229 kr/mån	279 kr/mån
Upp till 24 Mbit/s	359 kr/mån	299 kr/mån	299 kr/mån

Bredband via telefonjacket kräver också ett fast telefonabonemang (pris 125 kr/mån hos Telia). Priserna ovan från Glocalnet är utan krav på telefonabonemang. I sin reklam använder de lägre priser men då tillkommer kostnaderna för telefonabonnemang.

Under flera år har diskussioner förts om att installera riktigt bredband i vår bostadsrättsförening. Med riktigt bredband menar vi ett datauttag i lägenheten och möjlighet till hastigheter på 100 Mbit/s eller mer. Vi har tagit in flera offerter under året. Priser och villkor varierar väldigt mycket vilket gör det ganska svårt att jämföra.

	Telia	Blixtvik	Opennet	Ownit
Föreningens kostnad				
Installationsavgift	60 000 kr	234 625 kr	93 938 kr	0 kr
Månadsavgift		7 519 kr	7 519 kr	14 304 kr
Bindningstid (år)	15 år	3 år	5 år	10 år
Individuell kostnad				
0,25 Mbit/s	175 kr/mån			
10 Mbit/s	275 kr/mån	195 kr/mån	189 kr/mån	
100/10 Mbit/s	320 kr/mån	245 kr/mån	238 kr/mån	
100 Mbit/s	795 kr/mån	420 kr/mån	274 kr/mån	0 kr/mån
Snittkostnad (hyra+avgift)				
Inget bredband	5 kr/mån	99 kr/mån	86 kr/mån	149 kr/mån
10 Mbit/s	280 kr/mån	294 kr/mån	275 kr/mån	
100 Mbit/s	800 kr/mån	519 kr/mån	360 kr/mån	149 kr/mån

Vi har även tagit in offert från Tele2 men de är mycket dyrare än alla andra så vi har utelämnat dem. Vi har även lämnat underlag till Bredbandsbolaget (Telenor) men de har inte återkommit.

I förslaget finns tre olika prismodeller.

Telia offererar ett fast installationspris (som hamnar på hyran utslaget över flera år) och sedan får varje lägenhet teckna eget avtal och betalar den delen av avgiften själva.

Blixtvik och Opennet har både en installationsavgift och en månadsavgift som måste betalas kollektivt vilket då hamnar på allas hyra. Varje lägenhets får sedan teckna avtal för sig och betalar den delen av avgiften själva.

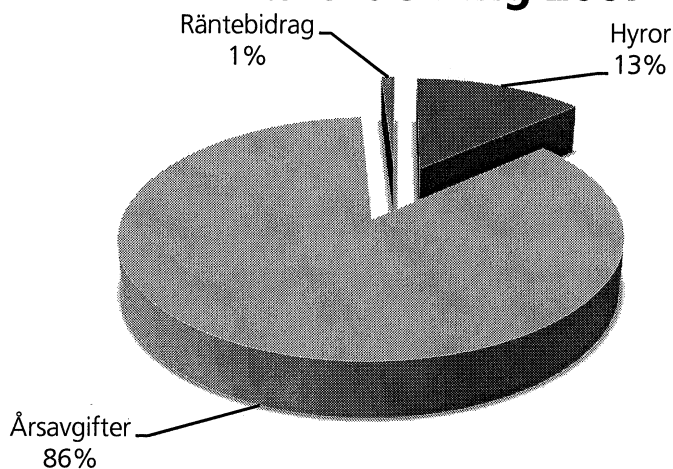
Ownit skiljer sig från de övriga för de har ingen installationsavgift och det finns inga individuella avtal. Alla lägenheter gruppansluts och får 100 Mbit/s för 149 kr/mån som hamnar på hyran.

Styrelsen föreslår årsmötet besluta

att styrelsen får i uppdrag att upphandla bredband till bästa möjliga pris.

att styrelsen kan gruppansluta alla lägenheter för att få ett bättre pris på bredband.

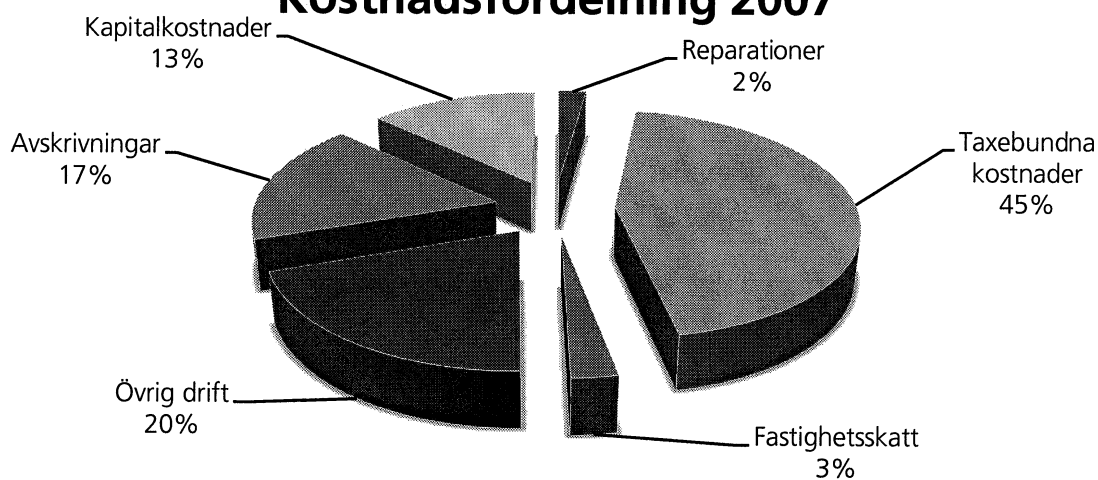
Intäktsfördelning 2007



Intäkter per kvadratmeter

Hyror	902 kr	Årsavgifter	759 kr
Räntebidrag	8 kr	Övriga intäkter	3 kr

Kostnadsfördelning 2007



Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	18 kr	Taxebundna kostnader	378 kr
Fastighetsskatt	22 kr	Övrig drift	169 kr
Avskrivningar	146 kr	Kapitalkostnader	111 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4624 kvm bostäder och 607 kvm lokaler

BUDGET	Budget 2008	Utfall 2007	Budget 2007
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter	3 560 000	3 507 486	3 503 704
Hyror lokaler	493 000	483 520	457 900
Hyror parkering	50 000	50 498	42 596
Hyror garage	13 000	13 320	13 320
Öresutjämning	0	0	0
Övriga intäkter	0	13 668	0
	4 116 000	4 068 492	4 017 520
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel, entreprenad	-67 000	-69 048	-95 000
Fastighetsskötsel enl beställn	-20 000	-20 378	-40 000
Fastighetsskötsel gård entrepr	-132 000	-138 236	-138 000
Fastighetsskötsel gård beställ	-20 000	-6 331	-23 000
Snöröjning	-100 000	-58 740	-110 000
Städning entreprenad	-105 000	-104 064	-104 000
Städning enligt beställning	-10 000	-16 506	-10 000
Sotning	-5 000	-3 943	-10 000
Myndighetstillsyn	-23 000	0	0
Värmeanläggning	0	-21 185	-3 700
Förbrukningsmateriel	-4 000	-4 232	-4 000
	-486 000	-442 663	-537 700
Reparationer			
Lägenheter	0	-13 125	0
Portar	0	-2 140	0
VVS	0	-5 075	0
Värmeanläggning	0	-12 864	0
Elinstallationer	0	-29 821	0
Fasad	0	-18 969	0
Fönster	0	-1 125	0
Gård	0	-4 600	0
Skador	0	-3 149	0
Övrigt	-40 000	-1 730	-30 000
	-40 000	-92 598	-30 000
Taxebundna kostnader			
El	-115 000	-114 940	-84 000
Värme	-1 050 000	0	0
Olja	0	-1 591 880	-1 413 000
Vatten	-150 000	-150 960	-103 600
Sophämtning	-81 000	-79 627	-74 000
Grovsopor	-35 000	-36 988	-24 900
Klottersanering	0	-1 843	0
	-1 431 000	-1 976 238	-1 699 500
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-70 000	-66 943	-72 800
Självrisk	0	-8 000	0
Kabel-TV/Satellit-TV	-48 000	-46 398	-29 700
	-118 000	-121 341	-102 500

BUDGET	Budget 2008	Utfall 2007	Budget 2007
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt	-137 000	-112 620	-116 352
	-137 000	-112 620	-116 352
Administrativa kostnader			
Telefon	-2 000	-1 622	-4 000
Datakommunikation	-14 000	-14 122	-20 000
Hysesförluster	0	-17 989	0
Revisionsarvode extern revisor	-21 000	-16 750	-15 500
Föreningskostnader	0	-1 839	0
Styrelsemöten	-3 000	-2 276	-5 000
Styrelseomkostnader	0	-9 775	-5 000
Stämma	-15 000	-4 859	-9 000
Förvaltningsarvode	-107 000	-100 181	-99 200
Arvode SBC övrigt	0	-3 125	-6 000
Administration	-10 000	-7 247	-10 000
Konsultarvode	0	0	0
Medlemsavgift SBC ek för	-7 000	-6 590	-6 590
Övriga driftskostnader	0	-5 463	0
	-179 000	-191 837	-180 290
Personalkostnader			
Föreningsarvode	-25 000	0	-25 000
Styrelsearvode	-82 000	-98 893	-78 000
Revisionsarvode arvoderad	-1 000	-900	-900
Övriga arvoden	0	-1 800	0
Arbetsgivaravgifter	-34 000	-29 041	-33 200
	-142 000	-130 634	-137 100
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-50 000	-50 000	-50 000
Förbättringar	-899 000	-705 735	-737 900
Inventarier	-5 000	-5 399	-5 399
	-954 000	-761 134	-793 299
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-3 487 000	-3 829 066	-3 596 741
RÖRELSERESULTAT	629 000	239 426	420 779

BUDGET	Budget 2008	Utfall 2007	Budget 2007
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	2 000	2 467	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	549	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	57	0
Låneräntor	-665 000	-574 740	-587 000
Räntebidrag	33 000	41 865	56 600
Övriga finansiella kostnader	0	-3 668	0
	-630 000	-533 470	-530 400
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	-1 000	-294 043	-109 621
SKATT			
Statlig inkomstskatt	1 000	-688	0
	1 000	-688	0
RESULTAT	0	-294 731	-109 621

Om ombud, fullmakt m m

En medlem som inte personligen kan närvara på föreningsstämman kan utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall förete en skriftlig, daterad fullmakt i original. Den gäller i högst ett år från undertecknandet. Fullmakten behöver inte vara bevitnad.

Vem kan vara ombud

Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara ombud, om inte annat anges i stadgarna. Ingen får som ombud företräda mer än *en* medlem, om inte annat anges i stadgarna. Medlem som är under arton år (underårig) företräds av förmyndare. En medlem som är juridisk person företräds av den som är legal ställföreträdare enligt registreringsbevis.

Biträde

En medlem kan vid föreningsstämman ha med sig högst ett biträde för att ge medlemmen möjlighet till sakkunnig hjälp på stämman i t ex ekonomiska, tekniska eller juridiska frågor. Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara biträde, om inte annat anges i stadgarna. Biträdet behöver inte förete fullmakt.

**FULLMAKT**

för

att vid föreningsstämman den ____ / ____ 20 ____ föra min talan och utöva min rösträtt.

____ den ____ / ____ 20 ____

namnteckning

Förening _____ lägenhet nr _____