

ÅRSREDOVISNING 2007



Yttre miljön är viktig för föreningen
Foto Karin Burman

**HSBs bostadsrättsförening
Svartvik nr 268 Stockholm**



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

| | |
|--|-----------|
| Viktiga händelser | 1 |
| Allmänt om föreningen | 2 |
| Nyckeltal | 3 |
| Föreningsverksamhet | 4 |
| Resultat och årsavgifter | 8 |
| Driftkostnader | 9 |
| Underhållsåtgärder | 10 |
| Samfälligheten | 11 |
| Finansiering | 12 |
| Placering av likvida medel | 13 |
| Framtiden | 14 |
| Förslag till resultatdisposition | 14 |
| Resultaträkning | 15 |
| Balansräkning | 16 |
| Kassaflödesanalys | 18 |
| Noter | 19 |
| Revisionsberättelse | 25 |
| Verksamhetsrapport | 26 |
| Bilaga 1 | 30 |
| Bilaga 2 | 31 |
| Certifieringsutlåtande | 33 |
| Styrelsens rätt att besluta om ersättningar | 35 |

Brf Svartvik 2007

Viktiga händelser

- Brf Svartvik söker förlängt godkännande som Certifierad förening till 2010
- December månads avgift slopas för fjärde året i följd
- Föreningens underhållsplan för de kommande 20 åren uppdateras
- Gruppanslutning till Internet och Ip-telefoni genomförs och abonnemanget inkluderas i månadsavgiften
- Kommunens hyresavtal för förskolelokal omförhandlas
- Kontorslokal byter hyresgäst
- Samfällighetens garagehyror höjs från årsskiftet med 8 procent



VERKSAMHETEN 2007

Styrelsen för brf Svartvik i Minneberg, Bromma, får härmed avge följande förvaltningsberättelse för räkenskapsåret 2007-01-01 – 2007-12-31.

Allmänt om föreningen

I mitten av 1980-talet genomförde HSB Stockholm omvandlingen av ett gammalt industriområde i Traneberg till ett av Stockholms vackraste nybyggda bostadsområden med närmare 1000 bostäder. Det fick namnet Minneberg. Det är fråga om sjönära bebyggelse vid Ulvsundasjön med upplyst strandpromenad och med småbåtshamn och badplatser inom området. I centrala Minneberg finns fyra bostadsrättsföreningar varav brf Svartvik är den största. Inflyttningen i brf Svartvik skedde etappvis under 1986-87.

Brf Svartviks fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Svartvik 1 – 6 i Bromma, Stockholm. På fastigheterna finns 7 byggnadskroppar med bostäder samt en parkeringsanläggning (P2) och en större samlingslokal (Badviken). Parkeringen och samlingslokalen förvaltas av Minnebergs Samfällighetsförening.

Bostadslägenheter - antal och ytor

Föreningen har 327 bostadsrättslägenheter. Vid verksamhetsårets slut var 319 upplåtna till enskilda bostadsrättsinnehavare, 5 som gruppboende i kommunens regi och 3 som äldreboende genom HSB Stockholm. Bostadsytan för bostadsrättslägenheterna är 24 280 m². Medelytan per lägenhet är 74 m².

Antal lägenheter av respektive typ

| Fastighet | 1 rok | 2 rok | 3 rok | 4 rok | 5 rok o större |
|--------------|-------|-------|-------|-------|----------------|
| Svartvik 1-6 | 13 | 97 | 133 | 81 | 3 |

Lokaler - antal, ytor och hyresavtal

Föreningen har lokaler för uthyrning med en sammanlagd yta på 1 139 m², fördelade på kontorslokaler och förskolor. Det är två permanenta daghem med en sammanlagd yta på 1 069 m². De hyrs av Stockholms kommun enligt avtal som löper till 30 september år 2012 respektive utgången av år 2013. Kontorslokalen har en yta på 70 m². Avtalet för den lokalen upphörde i december 2006. Ny hyresgäst tillträdde den 1 februari 2007 och avtalet löper t o m januari 2010.

Lokaler för fritid, samvaro och hobby

Brf Svartvik har i sina byggnader vävstuga, bibliotek och övernattningsrum. En lokal disponeras som styrelserum. Samverkan sker med övriga föreningar om lokalutnyttjande. Inom området finns två större samlingslokaler, Badviken och Båtviken, lokaler för bibliotek, vävning, snickeri och foto. För barn och ungdom finns bordtennislokal. Möjligheter finns till gymnastik och barndans. En lokal har utrustats som gym och innehåller även bastu. I området finns fem övernattningsrum som är tillgängliga för alla boende i Minneberg. Föreningsverksamheten är livlig med bl.a. en äldreklubb, fotoklubb,

båtklubb, bridgeklubb, sångkör. Samordningen av fritidsverksamhet, lokalutnyttjande m m inom området sker genom en Medlemsgrupp, som utses av Minnebergs Samfällighetsförening.

Samfällighetsföreningen

Minnebergs Samfällighetsförening ansvarar för driften av områdets värmeanläggning, två parkeringsanläggningar med ca 500 bilplatser, två större samlingslokaler, centralantenn samt sopsug och grovsoprum. Samfällighetens ursprungliga investeringar samt driftskostnader, inklusive periodiskt underhåll, fördelas på de fyra bostadsrättsföreningarna efter fasta fördelningstal. Brf Svartviks andel är 35,488 procent .

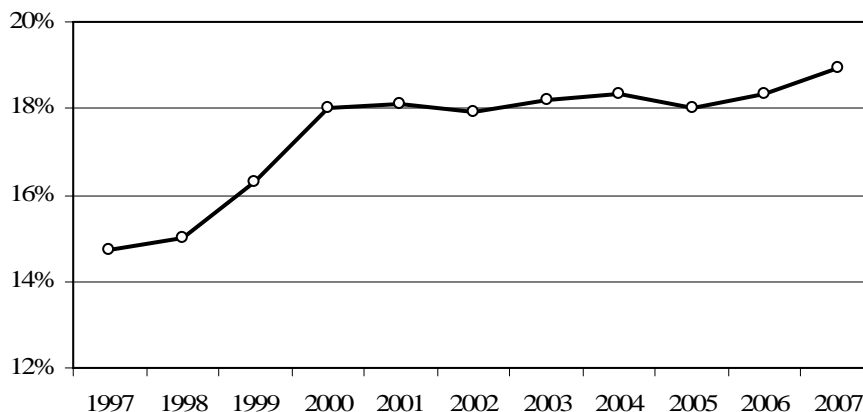
Nyckeltal

| | | |
|-------------------------------------|-------|--|
| Produktionskostnad | 9 013 | kr/m ² bostäder och lokaler |
| Fastighetslån (aktuell belåning) | 7 171 | kr/m ² bostäder och lokaler |
| Ursprunglig insats, bostadsrätter | 1 337 | kr/m ² bostäder |
| Årsavgifter (inkl avgiftsfri månad) | 625 | kr/m ² bostäder |
| Räntekostnader | 279 | kr/m ² bostäder och lokaler |
| Fastighetskatt | 43 | –”– |
| Fonderingsbehov yttre fond | 55 | –”– |
| Drift och löpande underhåll | 289 | –”– |
| därav | | |
| Värmekostnad | 77 | –”– |
| Samfälligheten övrigt | 40 | –”– |
| Löpande underhåll | 24 | –”– |
| Vatten och fastighetsel | 40 | –”– |
| Förvaltnings- och skötselkostnader | 59 | –”– |

Soliditet

Soliditeten är ett mått på föreningens ekonomiska styrka. Den beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutningen och redovisas i procent. I nedanstående diagram redovisas soliditeten, exklusive fonden för yttre underhåll.

Soliditet 1997-2007



Soliditeten ligger sedan år 2000 på drygt 18%, vilket är en nivå som måste betecknas som mycket tillfredsställande. Det är därför inget mål för föreningen att öka det egna kapitalet utöver vad som krävs för att säkerställa det framtida underhållet.

Föreningsverksamhet

Styrelse

Styrelsen består av tio ledamöter och är konstituerad enligt följande:

| | | | |
|------------------------|------------------|-------------------------|-------------------|
| <i>Ordförande</i> | Tomas Jonsson | <i>Fritid, studier</i> | Lotta Åhman |
| <i>Vice ordförande</i> | Birgitta Nygren | <i>Vice sekreterare</i> | Pia Ljunggren |
| <i>Sekreterare</i> | Anders Björkblad | <i>Svartviksbladet</i> | Karin Burman |
| <i>Ekonomi</i> | Hans Almgren | <i>Byggfrågor</i> | Gordon Rönnerberg |
| <i>Byggfrågor</i> | Maléne Broman | <i>HSB-ledamot</i> | Wolf Barufke |

Någon suppleant är för närvarande inte utsedd. I tur att avgå vid stämman 2007 är Birgitta Nygren, Anders Björkblad, Maléne Broman, Lotta Åhman och Gordon Rönnerberg.

Firmatecknare

Tomas Jonsson, Birgitta Nygren, Hans Almgren och Anders Björkblad.

Revisorer

Revisor, vald av föreningen, är Ingrid Strandberg och revisorssuppleant Leif Johansson. Som föreningens yrkesmässiga revisor har anlåtats BoRevision AB.

Arbetsgrupper

Styrelsens arbetsgrupper har haft följande sammansättning.

| | |
|--------------|--|
| Bygggrupp | Gordon Rönnerberg, Maléne Broman, Pia Ljunggren, Anders Björkblad och Tomas Jonsson |
| Ekonomigrupp | Hans Almgren, Birgitta Nygren och Tomas Jonsson |
| Markgrupp | Lennart Högzell, Lotta Åhman, Maléne Broman, Pia Ljunggren, Karin Burman och Tomas Jonsson |
| Medlemsgrupp | Karin Burman, Birgitta Nygren, Pia Ljunggren och Lotta Åhman |

Boendeombud

Boendeombuden är en mycket viktig länk mellan medlemmarna och styrelsen. Ansvarig för kontakterna är Birgitta Nygren. Boendeombud har under året funnits i 16 av våra 17 portar. Arbetet med att fylla vakansen i port 15 pågår.

Träffar för brf Svartviks boendeombud genomfördes den 18 januari och den 6 september. Vid de sammankomster som hålls med boendeombuden utbyts erfarenheter och diskuteras förslag till förbättringsåtgärder i våra portar.

Föreningens representation:

- HSB Stockholm, årsstämma i distrikt Västerort: Gordon Rönnerberg, Lotta Åhman, Karin Burman, Pia Ljunggren och Birgitta Nygren.
- Minnebergs samfällighetsförenings styrelse: Tomas Jonsson och Hans Almgren samt Birgitta Nygren och Karin Burman som suppleanter.
- Minnebergs samfällighetsförenings stämma: Anders Björkblad med Gordon Rönnerberg och Pia Ljunggren som ersättare.

Representation i HSB Stockholm:

- HSB Västerorts distrikt: Tomas Jonsson, styrelseledamot och vice ordförande
- HSB Stockholms styrelse: Hans Almgren, ledamot

Valberedning

Föreningens valberedning består av Lennart Högzell (sammankallande), Inger Edvardsson och Ann-Sofie Nilsson.

Styrelsens utbildning

Styrelsen för brf Svartvik har gått utbildning hos HSB Stockholm i enlighet med HSBs certifieringskrav. Pia Ljunggren genomförde hösten 2001 HSB Stockholms kurs "Förvaltning & Ekonomi". Under 2002 genomförde Tomas Jonsson, Birgitta Nygren och Lotta Åhman utbildningen den 14 och 16 februari och Anders Björkblad och Maléne Broman den 21 och 23 november. Karin Burman genomförde utbildningen 26 oktober 2004. Hans Almgren har, under sin tid som ekonom på HSBs Riksförbund, genomfört kunskapstestet med godkänt resultat.

Utöver ovan nämnda utbildningar har Tomas Jonsson och Birgitta Nygren genomgått HSBs ordförandeutbildning samt Anders Björkblad och Pia Ljunggren genomgått sekreterarutbildning.

Vid HSB Stockholms styrelseseminarium i Dublin om styrelsens fastighetsägaransvar mm 9-11 november deltog Lotta Åhman och Karin Burman.

Styrelsemöten

Styrelsen för brf Svartvik har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden, varav två varit förlängda möten där framtidsfrågor särskilt har behandlats.

Föreningsstämmor och informationsmöten

Föreningens årsstämma hölls den 10 maj med 56 röstberättigade medlemmar.

Stämman behandlade bl a tio motioner. Av dessa beslutade stämman i ett flertal fall att styrelsen skulle föra motionerna vidare till samfälligheten, nämligen förslag om inköp av ytterligare bord och bänkar till strandpromenaden, uppförandet av ytterligare en badbrygga, införandet av en sopfraktion för komposterbart avfall i soprummet, utökat öppethållande i grovsoprummet, utbyggnad av parkeringshusen samt initiativ till att bilda en bouleförening.

Styrelsen har tagit upp dessa förslag i samfällighetens styrelse, varvid följande åtgärder har vidtagits. Ytterligare bord och bänkar har anskaffats, badbryggan har renoverats och försetts med fler badstegar, öppethållandet i grovsoprummet har utökats. Däremot har inte utrymme för nya fraktioner kunnat skapas i soprummet. Några nya initiativ beträffande utbyggnad av parkeringsgaragen bedöms inte vara realistiska. Frågan om bouleförening har överlämnats till medlemsgruppen i samfälligheten.

Bland övriga motioner kan nämnas att ett förslag att ordna stämmingsfull julbelysning av träden längs Svartviksslingan har tillgodosetts i ett första steg i brf Svartvik under vintern 2007. Permanent plats med belysning för tre större julgranar har skapats på våra gårdar och belysning av ett antal träd har ordnats.

På förslag i två motioner beslutades att styrelsen ska fortsätta ansträngningarna att utöka förvaringsplatser för cyklar utomhus under tak samt redovisa resultatet senast till stämman 2008. Styrelsen har ännu inte kunnat tillgodose detta, men det ligger i planen för innevarande år.

Motionskravet att resultatet av radonmätning snarast skall redovisas har inte kunnat genomföras eftersom det varit nödvändigt att komplettera mätningarna på grund av att utdelade dosor inte skickades in av berörda boende.

Det sedvanliga informationsmötet hölls den 27 november varvid bl a delårsrapport och resultatprognos för 2007 och budget för 2008 diskuterades.

Ett informationsmöte för nyinflyttade genomfördes den 23 maj. 24 boende fick tillfälle att träffa styrelsen under trivsamma former.

Besök från Ryssland

Den 22 november kunde brf Svartvik hälsa fem ryska kvinnliga besökare från St Petersburg och Novgorod välkomna. Studiebesöket var önskat av KF Project Center och genomfördes under medverkan av Lennart Högzell och Hans Almgren.

Städdagar

Städdagar genomfördes den 21 april och den 10 november med ett 50-tal deltagare per tillfälle.

Lägenhetsöverlåtelser

Under året har 41 bostadsrätter överlåtit, varav 2 genom arv och 2 genom gåva.

Förvaltnings-, skötsel- och försäkringsavtal

Styrelsen har haft avtal med följande organisationer och företag under verksamhetsåret:

- HSB Stockholm för administration, teknisk förvaltning, markskötsel och snöröjning.
- JN & Partners AB för städning av trapphus och lokaler.
- Herr Gärman Entrémattor AB när det gäller tvättning och byte av dörmattor.
- OTIS Hiss avseende tillsyn och underhåll av hissar.
- Länsförsäkringar AB beträffande fastighetsförsäkring.
- Bredbandsbolaget för abonnemang av IP-telefoni och internetuppkoppling.

Svartviksbladet

Svartviksbladet har utkommit med fyra nummer under år 2007 och ett extrabladd med anledning av beslutet om avgiftsfri månad i december. Redaktör är Karin Burman. Tidningen är mycket uppskattad och fyller ett viktigt informationsbehov vid sidan av mötesverksamheten och hemsidan.

Hemsida

Brf Svartvik har egen hemsida på Internet med adress: www.brfsvartvik.com. Den är under ombyggnad och har bl a ett nytt utseende. Ansvarig är Karin Burman. E-post till styrelsen kan skickas under adress info@brfsvartvik.com.

Övrig skriftlig information

Brf Svartvik lämnar, utöver en fyllig årsredovisning, även ett delårsbokslut för perioden januari-augusti. En uppdatering av informationsbroschyren ”Svartvik från A – Ö” har påbörjats under 2007.

Brandvarnare

Samtliga bostäder i brf Svartvik har sedan tidigare utrustats med brandvarnare. Medlemmarna uppmanas att regelbundet tillse att brandvarnarna fungerar tillfredsställande.

Gästlägenhet

Föreningens lägenhet, som kan hyras av medlemmar som får tillfälliga besökare, finns på Svartviksslingan 15 B. Gästlägenheten är mycket uppskattad och antalet uthyrda dygn uppgick till 275 under 2007. Avgiften är 200 kr/dygn. Verksamheten sköts av Lotta Åhman.

Arvodering utanför styrelsearvoden

Arvodet till styrelsen och föreningsvald revisor är av stämman fastställt till 165 000 kronor för perioden maj 2007 – april 2008, varav revisor erhållit 7 500 kronor. Valberedningens tre ledamöter har enligt stämmobeslut erhållit ett arvode på 2 000 kr vardera.

Styrelsen har därutöver bemyndigats att ge ersättning enligt av stämman fastställda principer (se årsredovisning för 2006, sid 32). Sådan ersättning har utgått under 2007. Föreningen har anlitat förre ordföranden Lennart Högzell att utföra ett antal tjänster. Det gäller bl a planering och besiktning av markarbeten, kontakter med lokalhyresgäster och boende samt förhandlingar om lokalhyror. Utöver sedvanligt styrelsearvode har Lotta Åhman ersatts för sitt åtagande att ansvara för brf Svartviks gästlägenhet, Gordon Rönberg bl a för renovering av porttavlor samt Hans Almgren för extraarbete i samband med förhandlingar om hyresavtal. Ersättningar av detta slag har utgått med sammanlagt 72 145 kronor.

Certifiering

Brf Svartvik är sedan maj 2002 en HSB-certifierad förening, en av de första inom HSB Stockholm. Certifieringen innebär att föreningen genomgått en noggrann granskning och revision i bl a följande avseenden.

- Styrelsens kunskaper, med kravet att minst hälften av styrelsens ledamöter skall uppfylla vissa kunskapskrav
- Styrelsens planering, med särskild tonvikt på underhållsplanering och flerårsprognoser
- Styrelsens information till medlemmarna

Under 2006 genomförde certifieringsrevisorn vid BoRevision AB en förnyad prövning av föreningen med godkänt resultat. Certifikatet är nu giltigt till halvårsskiftet 2008. Processen att förlänga detta till 2010 pågår. Se även bifogat certifieringsutlåtande.

Samfällighetens arrangemang

Minnebergsdagen anordnades den 2 juni i Mittparken. Under dagen förekom bl a loppis och en rad arrangemang särskilt för barnen. Framåt kvällen anordnades dans och PUB på särskilt uppförd dansbana och i tält. Minnebergsdagen är numera en uppskattad tradition.

Pubaftnar har genomförts vid fyra tillfällen i Båtviken, med ett gott deltagande från våra boende i området.

Samfälligheten har arrangerat träffar den 22 februari och den 11 oktober för samtliga styrelseledamöter i de fyra föreningarna. Syftet är att informera oss om aktuella frågor, att lära känna varandra och att underlätta samverkan mellan föreningarna i Minneberg.

Vårsalongen

Minnebergs vårsalong genomfördes den 24-25 mars. Ett 20-tal konstnärer och hantverkare med anknytning till Minneberg ställde ut sina alster. Bl a deltog fotoklubben och vävstugorna. Den populära utställningen kompletterades med Café och underhållning.

Resultat och årsavgifter

Föreningens ekonomiska ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning. Styrelsen lämnar därtill nedanstående kommentarer till årets resultat samt till ett antal intäktsposter respektive kostnadsposter.

Årets resultat

Brf Svartvik redovisar för 2007 ett överskott på ca 210 000 kronor. Föreningen tillämpar Bokföringsnämndens anvisningar, som innebär att periodiskt underhåll kostnadsförs under året, medan styrelsens förslag till reservering för planerat underhåll, respektive lyft från underhållsfonden, lämnas för beslut till föreningens årsstämma.

Under 2007 har föreningen för fjärde året i följd beslutat ge medlemmarna en avgiftsfri månad. Samtidigt har gruppanslutning till bredband och telefoni kunnat ske fr o m 1 mars 2007 utan avgiftshöjning. Bakom det positiva resultatet 2007 ligger lägre kostnader för periodiskt underhåll, en viss sänkning av fastighetsskatten samt att räntekostnaderna hittills stigit måttligt.

Hyror för lokaler och parkeringsplatser

Kontorslokalen i port 11 blev vakant i slutet av 2006. Redan fr o m 2007-02-01 kunde emellertid nytt treårigt avtal tecknas med JN-ET AB.

Hysesavtalet för förskolan Arkens lokal Svartviksslingan 47 omförhandlades år 2006 med stadsdelsförvaltningen. Den nya hyresnivån blev ca 1 500 kr/m², vilket inkluderade klausuler för index, värmekostnad samt fastighetsskatt. Avtalet innebär en förlängning till utgången av 2013.

Förhandlingar i syfte att uppnå motsvarande villkor för förskolan Minnemalens lokal Svartviksslingan 13 inleddes sommaren 2006 med utbildningsförvaltningen i Stockholms stad. Denna förhandling visade sig bli betydligt mera komplicerad och utdragen. Kommunen begärde prövning i hyresnämnden i två omgångar. Medling genomfördes under våren 2007. Staden begärde därefter att nämnden skulle fastställa marknadshyra, vilket efter besiktning skedde i oktober. Brf Svartvik, som anlitate professionell juristhjälp, kunde efter genomförd process konstatera att nämnden fastställt den hyresnivå som föreningen ursprungligen begärt. Därefter har avtal träffats som löper till 2012-09-30. Den sammanlagda kostnaden för juristarvode uppgick till ca 75 000 kronor.

Brf Svartvik disponerar de fyra parkeringsplatserna vid vändplanen vid portarna 29 – 31. Avtal har tecknats med Länsparkering Bevakning AB om arrendeintäkterna. För 2007 har platserna registrerats för mervärdesskatt. Platserna ger föreningen nettointäkter på ca 30 000 kronor per år.

Omsättning, resultat och avgifter

Årsavgifterna i brf Svartvik har sänkts med sammanlagt 13 procent sedan 1999. Till detta kommer att avgiftsfri månad lämnades 2001, 2004, 2005, 2006 och 2007.

Vissa nyckeltal 2003 – 2007

| | 2007 | 2006 | 2005 | 2004 | 2003 |
|---|------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning | 17 121 691 | 17 480 288 | 17 214 483 | 17 170 901 | 18 511 190 |
| Rörelseresultat | 6 661 625 | 6 527 045 | 6 564 874 | 8 527 331 | 9 338 984 |
| Resultat efter finansiella poster | 210 130 | 674 097 | -88 580 | 1 064 305 | 1 217 567 |
| Årsavgift (genomsnitt), kr/m ² | 625 | 625 | 625 | 625 | 681 |

Resultatet efter finansiella poster är före planerade överföringar till, respektive lyft från underhållsfonden. Årsavgiften är beräknad efter avgiftsfri månad.

Driftkostnader

Kostnader för fastighetsförvaltning

Föreningen har kontinuerligt anpassat förvaltningsavtalen efter föreningens specifika behov utan att servicen blir lidande. Utvecklingen under de senaste fem åren framgår av nedanstående tabell.

Fastighetsförvaltningskostnader 2003 – 2007

| | 2007 | 2006 | 2005 | 2004 | 2003 |
|--------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Ekonomiförvaltning | 404 340 | 390 948 | 389 873 | 389 796 | 368 508 |
| Fastighetsskötsel | 390 044 | 353 000 | 334 620 | 365 488 | 310 553 |
| Städning | 371 175 | 361 415 | 357 256 | 348 194 | 408 600 |
| Markskötsel | 221 880 | 236 865 | 221 880 | 246 047 | 238 388 |
| Snörenhållning *) | 85 519 | 160 619 | 65 724 | | |
| Summa förvaltning | 1 472 958 | 1 502 847 | 1 369 353 | 1 349 525 | 1 326 049 |

*) Snörenhållning överfördes från Samfälligheten fr o m 2005

Brf Svartvik har tillsammans med Samfälligheten och övriga föreningar i Minneberg omförhandlat förvaltningsavtalen fr o m 2005. De nya avtalen, som blev femåriga, innebar för föreningarna måttliga prisjusteringar. Upphandlingsunderlaget, som varit mycket omfattande, medförde bl a att upphandlade tjänster har blivit klarare definierade.

Avtal om bredband och telefoni

Vid extrastämma i november 2006 beslutades enhälligt att föreningen skulle teckna gruppavtal med Bredbandsbolaget om Internet- och telefonabonnemang för samtliga lägenheter under en treårsperiod. Avtalet trädde i kraft 1 mars 2007. För 2007 blev kostnaden 490 500 kronor för 10 månader och därefter 588 600 kronor per år.

Fastighetsskatt

Utvecklingen av fastighetsskatt för föreningens bostäder och lokaler framgår av nedanstående tabeller. Sedan 2001 gäller skattesatsen 0,5 procent för bostäder och 1,0 procent för lokaler. För 2007 infördes nya villkor för beskattning av bostäder. Trots höjda taxeringsvärden sker en minskning av fastighetsskatten. Beträffande fastighetsskatten för lokaler har någon förändring inte genomförts.

Fastighetsskatt för bostäder och lokaler (1000-tal kronor)

| | 2007 | 2006 | 2005 | 2004 | 2003 |
|----------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Bostäder | 904 | 1 130 | 1 111 | 1 092 | 1 073 |
| Lokaler | 197 | 177 | 177 | 177 | 256 |
| Summa | 1 101 | 1 307 | 1 288 | 1 269 | 1 329 |

År 2007 fastställdes nya värden i en allmän fastighetstaxering för flerbostadshus (AFT07). Det blev en höjning av taxeringsvärdet för bostäder. Detta får emellertid inte genomslag i beskattningen eftersom underlaget för fastighetsskatt för bostäder ligger fast under år 2007 på samma nivå som under år 2006 samt att skattesatsen sänks från 0,5 till 0,4 procent, dvs med 20 procent.

För lokaler är skattesatsen oförändrat 1 procent. De nya taxeringsvärdena slår igenom omgående år 2007 för att sedan ligga still under de påföljande två åren.

Underhållsåtgärder

Underhållsplan och fonderingar

Brf Svartvik har arbetat med 20-åriga underhållsplaner sedan 1990. Uppdateringar sker minst vart annat år, varvid tidsperioden förskjuts så att planen alltid omfattar den närmaste 20-årsperioden. Underhållsplanen har sedan år 2004 kompletterats med hyreslokalerna samt med brf Svartviks del av Samfällighetens underhållsansvar.

Underhållsplanen mynnar bl a ut i rekommenderade fonderingar för framtida underhåll. Därmed skapas en jämnare kostnadsfördelning över tiden så att varje generation boende så långt möjligt tar sin del av underhållskostnaderna. Den planenliga fonderingen för 2007 skall numera beslutas av årsstämman.

En genomgripande översyn av underhållsplanen skedde hösten 2005, varvid åtgärder beträffande fönster och hissar studerades särskilt. Bl a ersattes ommålning av fönsterkarmar, spröjsar och fönsterbleck med tekniken inklädnings med fabriksmålad aluminiumplåt. När det gäller hissarna har genomgången syftat till att säkerställa realistiska intervaller för genomgripande reoveringar.

Under 2007 genomfördes åter en uppdatering av planen. Justeringarna i förhållande till tidigare plan är måttliga utom i ett avseende. I samarbete med övriga tre föreningar i Minneberg har bostadshusens tak besiktigats. Därvid har konstaterats att den använda takkonstruktionen har brister som gör att föreningarna måste överväga en tidigareläggning av en genomgripande reovering. Åtgärderna som kan bli aktuella är att ersätta nuvarande undertak med skåp och papp samt därefter lägga på nya betongpannor. I samband med detta måste taken förses med säkerhetsanordningar i form av landgångar. I underhållsplanen har dessa åtgärder lagts in år 2016, men sannolikt kommer arbetena att spridas ut över några år. Troligen kommer utförandet att ske i samverkan med de övriga föreningarna i Minneberg. Perioden fram till 2016 kommer också att användas för att mera noggrant studera vilka tekniska lösningar som står till buds.

Åtgärderna på taken kommer att öka behovet av fonderingar för framtida underhåll. En del av åtgärderna är emellertid en investering som klart förlänger livslängden på byggnaderna och som i begränsad omfattning skulle kunna finansieras genom lån. Även dessa frågor bör utredas närmare under kommande år.

I förslaget till vinstdisposition föreslås att 1 400 000 kronor överförs till yttre fonden. Det är en ökning med 250 000 kronor från föregående år men ca 200 000 kronor lägre än den teoretiskt beräknade fonderingen enligt planen.

Periodiskt underhåll

Periodiskt underhåll har utförts varje år sedan föreningens tillkomst. Sedan länge tillämpar styrelsen principen att periodiskt underhåll som omfattas av den 20-åriga underhållsplanen skall finansieras ur underhållsfonden. Periodiskt underhåll kostnadsförs endast om det ligger utanför planen.

Periodiskt underhåll och fonderingar 2003 – 2007

| År | 2007 | 2006 | 2005 | 2004 | 2003 |
|--------------------------|-----------|------------|------------|-----------|-----------|
| Underhåll | 960 160 | 2 334 952 | 1 764 966 | 309 503 | 487 715 |
| Ingår i underhållsplanen | -960 160 | -2 182 952 | -1 425 966 | -309 503 | -146 143 |
| Kostnadsfört underhåll | 0 | 152 000 | 339 000 | 0 | 341 572 |
| Yttre underhållsfond | 8 992 013 | 10 024 965 | 10 300 931 | 9 460 434 | 8 721 577 |

Periodiskt underhåll år 2007

Under året slutfördes de fönsterarbeten som består av inklädning av fönster och fönsterbleck med aluminiumprofiler. Kostnaderna har enligt antaget anbud uppgått till drygt 1,8 miljoner kronor varav drygt 80 procent genomförts under 2006. Under 2007 har återstående fönsterkostnad uppgått till drygt 340 000 kronor. Golven i entréer har åtgärdats för 50 000 kronor, sprickor i balkonger har kostat ca 44 000 kronor och spaljéer har bytts ut för ca 50 000 kronor.

I tvättstugorna har 2 st torktumlare bytts ut i port 39. En grovtvättmaskin har bytts i port 39 och en mangel i port 27. Sammanlagt har byte av maskinutrustning i tvättstugorna skett till en kostnad på ca 136 000 kronor.

Markarbeten har utförts till en kostnad på ca 155 000 kronor.

Samfällighetens periodiska underhåll har för Svartviks del kostat 173 000 kronor, varav huvudparten använts för byte av kompressor i en av värmepumparna samt till renovering av badbryggan.

Samfälligheten

Brf Svartvik ingår i Minnebergs Samfällighetsförening tillsammans med föreningarna Tangen, Tranan och Sandvik. Svartviks andel av kostnaderna är 35,488 procent.

Samfällighetens uppgifter är värmeproduktion, sopsug för hushållssopor och omhändertagande av grovsopor. Samfälligheten förvaltar också parkeringsanläggningarna, centralantenn samt området gemensamhetslokaler för förenings- och fritidsverksamhet.

Brf Svartviks betalningar till Samfälligheten 2003 – 2007

| | 2007 | 2006 | 2005 | 2004 | 2003 |
|---------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Uppvärmning | 1 963 732 | 1 969 617 | 2 141 700 | 2 000 149 | 2 317 364 |
| Övriga kostnader *) | 832 788 | 744 533 | 758 897 | 435 325 | 319 526 |
| Summa | 2 796 520 | 2 714 150 | 2 900 597 | 2 435 474 | 2 636 890 |

*) år 2007 exkl Svartviks del av periodiskt underhåll (se ovan)

I uppvärmningskostnaderna ingår de rörliga kostnaderna som Samfälligheten har. De fasta kostnaderna i form av avskrivningar på byggnader och anläggningar och räntor på upplånat kapital ligger på var och en av de delägande bostadsrättsföreningarna och ingår inte i tabellen.

Värmeproduktion

Samfällighetens största kostnadspost är uppvärmning. Värmeanläggningen är av kombityp för olja och el, med ackumulatortankar för uppvärmning nattetid samt värmepumpar för värmeåtervinning. Närmare 40 procent av Samfällighetens värmeproduktion kommer från återvinning av värme från bostäder och lokaler.

Driftkostnaderna för värmen består främst av kostnader för el. Samfälligheten köper el av Kraft&Kultur. För distributionen svarar nätägaren Fortum. Under perioden 1996-2007 har elskatten ökat från 9,7 till 26,5 öre/kWh samt en obligatorisk kostnad för elcertifikat tillkommit med ca 2,5 öre/kWh. På elpris liksom på elskatt och certifikat utgår dessutom sedvanlig moms. Ett nytt avtal för 4 år framåt tecknades fr o m 1 oktober 2007 med Kraft&Kultur till ett fast pris på 42,7 öre/kWh. Tidigare gällde ett fastpris på 27,9 öre/kWh, som hade avtalats under en betydligt förmånligare period på elmarknaden.

Sophantering

Kostnaderna för sophantering har ökat under senare tid. Detta beror bl a på skärpta krav på sopseparering t ex av elektroniska komponenter samt i brännbart och icke brännbart material. Även hanteringen av emballage har blivit avsevärt dyrare. Under 2005 genomfördes en mindre ombyggnad och en förändring av inredningen i grovsoprummet. Därmed ökades möjligheterna till sopsortering i enlighet med gällande lagstiftning. Samfälligheten samarbetar i dessa frågor med Ragn-Sells Renhållning.

Parkeringsanläggning

De två parkeringsgaragen har sammanlagt ca 500 platser, men efterfrågan överstiger tillgången. Tilldelning sker efter kötid och det finns ett 50-tal boende som väntar på plats. Beslut har fattats under året att hyrorna för parkering ökar med 8 procent fr o m 1 januari 2008.

Finansiering

Fastighetslån och räntekostnader

Vid utgången av verksamhetsåren 2003 - 2007 hade brf Svartvik följande fastighetslån respektive räntekostnader:

Fastighetslån och räntekostnader 2003 – 2007

| | 2007 | 2006 | 2005 | 2004 | 2003 |
|-------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Fastighetslån | 182 267 880 | 182 940 443 | 183 573 864 | 184 145 271 | 184 688 059 |
| Räntekostnad | 7 103 444 | 6 317 824 | 7 167 377 | 7 967 819 | 8 727 459 |
| Genomsnittlig ränta (%) | 3,90% | 3,45% | 3,90% | 4,33% | 4,73% |

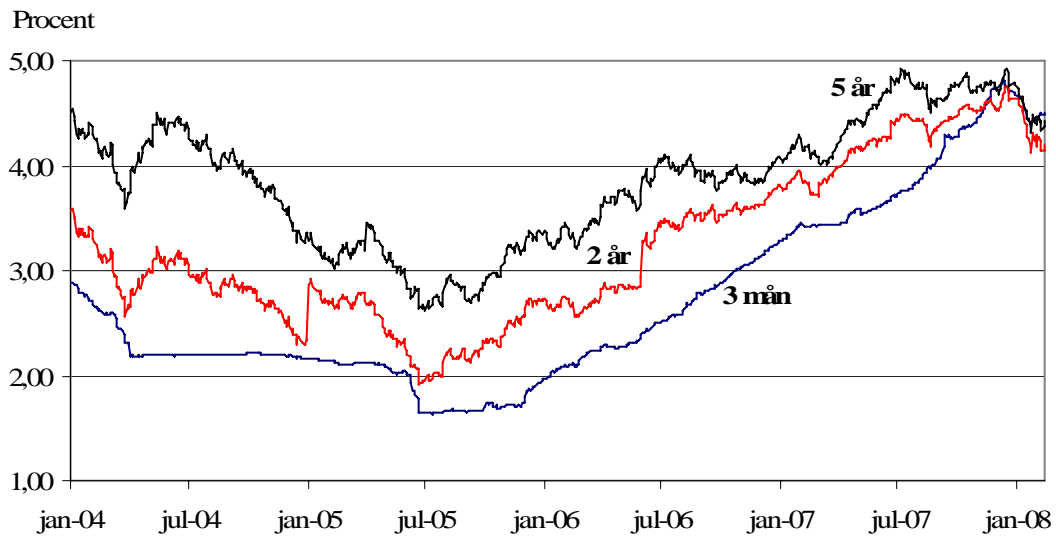
Efter en period av sänkningar har den genomsnittliga räntan ökat under 2007. Ökningen gäller alla löptider och särskilt starkt för de korta lånen, som binds för tre månader i taget (betecknas oftast som rörlig ränta).

Under senare år har räntorna varierat inom vida gränser. Bottenläget nåddes sommaren 2005. Därefter har såväl de bundna som de rörliga räntorna stigit kraftigt, vilket framgår av nedanstående diagram.

Mot slutet av 2007 har bundna lån på 2 till 5 år lägre ränta än de som binds på tre månader. Detta beror på oro på den internationella kreditmarknaden, som i sin tur beror på den s k

bolånekrisen i USA och farhågor för recession i krisens spår. I Sverige har Riksbanken överraskande mött utvecklingen med höjda räntor.

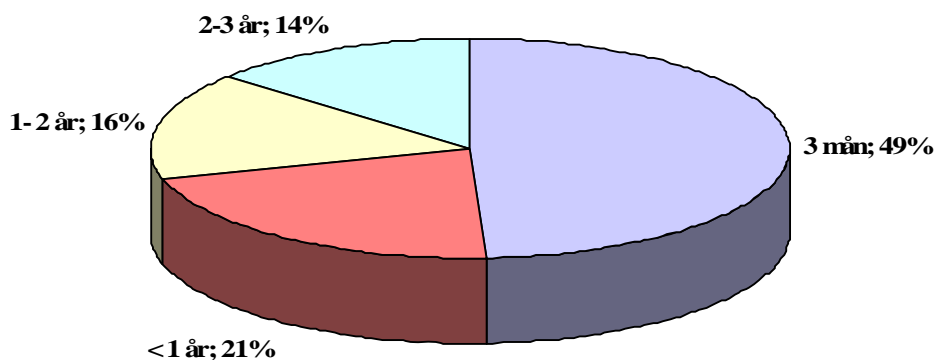
Räntor på bostadsobligationer med 5 och 2 års löptid samt 3 månaders Stiborränta



Diagrammet visar obligationsräntor och ränta på upplåning mellan bankerna, 3 månaders Stiborränta. Till detta kommer kreditinstitutens marginal på 0,20 till 0,35 procentenheter.

Under några veckor kring årsskiftet 2007-08 har marknadsräntorna uppfört sig på ett ovanligt sätt. Tremånadersräntan har varit klart högre än både 2-års och 5-års obligationsräntor. Detta kan tolkas som att marknaden befinner sig vid en vändpunkt och att aktörerna förväntar sig en försämrad konjunktur och därmed sänkta räntor.

Fastighetslånens fördelning på återstående löptid 2007-12-31



Brf Svartvik har valt att öka andelen rörliga fastighetslån till ca hälften under 2007. Vid årsskiftet 2007-12-31 var den sammanvägda räntesatsen för brf Svartviks upplåning 4,27 procent. Vid motsvarande tidpunkt 2006 var räntan 3,59 procent.

Placering av likvida och fonderade medel

Brf Svartviks fonder och likvida medel uppgår till 17 miljoner kronor. Medlen är placerade enligt nedanstående tabell:

Utlåning med bunden ränta 2007-12-31

| Belopp (Mkr) | Bindning (mån) | Bindningsår | Förfalloår | Räntesats |
|--------------|----------------|-------------|------------|-----------|
| 2 | 60 | 2004 | 2009 | 4,50% |
| 4 | 60 | 2006 | 2011 | 4,50% |
| 5 | 6 | 2007 | 2008 | 4,13% |
| 6 | 6 | 2007 | 2008 | 4,51% |
| 17 | | | | 4,39% |

Föreningen har placerat sammanlagt 6 Mkr med fem års löptid men med räntejustering varje halvårsskifte. Räntan för 2:a halvåret 2007 är 4,50%, men sjunker för 1:a halvåret 2008 till 4,20%. Placeringarna på 6 månader har skett i september (5 Mkr) respektive december 2007 (6 Mkr). Räntenivån på i genomsnitt 4,39 procent vid årsskiftet ger en årlig ränteintäkt på närmare 750 000 kronor per år. Det är emellertid mycket osäkert hur räntan kan komma att förändras under 2008.

Framtiden

Brf Svartvik är sedan maj 2002 en certifierad bostadsrättsförening. Certifieringen skall omprövas vartannat år, varvid bl a en prognos över framtiden skall redovisas. Styrelsen har valt att upprätta en ekonomisk femårsbedömning varje år oavsett om den är obligatorisk eller frivillig.

Femårsprognosen ligger i år som bilaga till Verksamhetsrapport 2008-2012 som börjar på sidan 26 i denna årsredovisning. Den mest svårbedömda utgiftsposten de kommande åren är ränteutvecklingen. Styrelsen har valt att utgå ifrån riksbankens sk räntebana från december 2007. Det betyder att vi räknar med ytterligare stigande räntor 2008 och 2009 samtidigt som marknaden för närvarande synes räkna med en utplaning av räntorna.

Styrelsen räknar med att minst ett år i förväg kunna förvarna medlemmarna för den händelse en avgiftshöjning bedöms nödvändig.

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

| | |
|---------------------|-----------|
| Balanserat resultat | 8 409 501 |
| Årets resultat | 210 130 |
| | <hr/> |
| | 8 619 631 |

Styrelsen föreslår följande disposition

| | |
|--|-----------|
| Uttag ur yttre fond motsvarande årets kostnad | -960 176 |
| Överföring till yttre fond enligt underhållsplan | 1 400 000 |
| Balanserat resultat | 8 179 807 |
| | <hr/> |
| | 8 619 631 |

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.



| Resultaträkning | | 07-01 - 07-12 | 06-01 - 06-12 |
|--|-------|----------------------|----------------------|
| Nettoomsättning | Not 1 | 17 121 691 | 17 480 288 |
| <i>Fastighetskostnader</i> | | | |
| Drift | Not 2 | -7 345 262 | -6 275 541 |
| Planerat underhåll | | -960 176 | -2 334 952 |
| Fastighetsskatt | | -1 101 291 | -1 307 476 |
| Avskrivningar | | -1 053 337 | -1 035 274 |
| Summa fastighetskostnader | | <u>-10 460 066</u> | <u>-10 953 243</u> |
| Bruttoresultat | | 6 661 625 | 6 527 045 |
| Rörelseresultat | | 6 661 625 | 6 527 045 |
| <i>Finansiella poster</i> | | | |
| Ränteintäkter | Not 3 | 651 950 | 464 880 |
| Räntekostnader | Not 4 | <u>-7 103 444</u> | <u>-6 317 828</u> |
| Summa finansiella poster | | -6 451 494 | -5 852 948 |
| Resultat efter finansiella poster | | 210 130 | 674 097 |
| Årets resultat | | 210 130 | 674 097 |



| Balansräkning | | 2007-12-31 | 2006-12-31 |
|--|-------|--------------------|--------------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader | Not 5 | 202 914 043 | 203 837 496 |
| Mark och markanläggningar | Not 5 | 17 692 231 | 17 809 422 |
| Inventarier | Not 6 | 101 545 | 114 238 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | <u>220 707 819</u> | <u>221 761 156</u> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andel HSB Stockholm | | 500 | 500 |
| Andra långfristiga fordringar | Not 7 | 6 000 000 | 6 000 000 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | <u>6 000 500</u> | <u>6 000 500</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | 226 708 319 | 227 761 656 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Avgifts-, hyres och andra kundfordringar | | 175 913 | 8 839 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 8 | 857 400 | 834 517 |
| Avräkningskonto HSB Stockholm | | 2 276 276 | 2 272 604 |
| Summa kortfristiga fordringar | | <u>3 309 589</u> | <u>3 115 960</u> |
| <i>Kortfristiga placeringar</i> | | | |
| Övriga kortfristiga placeringar | Not 9 | 11 000 000 | 11 000 000 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Handkassa | | 3 000 | 3 000 |
| Summa kassa och bank | | <u>3 000</u> | <u>3 000</u> |
| Summa omsättningstillgångar | | 14 312 589 | 14 118 960 |
| Summa tillgångar | | 241 020 908 | 241 880 616 |



| Balansräkning | | 2007-12-31 | 2006-12-31 |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital | Not 10 | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Insatser | | 32 462 484 | 32 462 484 |
| Upplåtelseavgifter | | 4 548 413 | 4 548 413 |
| Fond för yttre underhåll | | 8 992 013 | 10 024 965 |
| Summa Bundet eget kapital | | <u>46 002 910</u> | <u>47 035 862</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 8 409 501 | 6 702 452 |
| Årets resultat | | 210 130 | 674 097 |
| Summa fritt eget kapital | | <u>8 619 632</u> | <u>7 376 549</u> |
| Summa eget kapital | | 54 622 542 | 54 412 412 |
| Skulder | | | |
| Fond för inre underhåll | | 605 192 | 667 040 |
| Skulder till kreditinstitut | Not 11 | 182 267 880 | 182 940 443 |
| Leverantörsskulder | | 786 079 | 662 325 |
| Skatteskulder | | 98 152 | 44 754 |
| Övriga skulder | Not 12 | 8 108 | 0 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 13 | 2 632 955 | 3 153 643 |
| Summa skulder | | 186 398 366 | 187 468 205 |
| Summa eget kapital och skulder | | 241 020 908 | 241 880 616 |
| Poster inom linjen | | | |
| Ställda säkerheter | | | |
| Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut | | 196 106 000 | 196 106 000 |
| Fastighetsinteckningar totalt uttagna | | 217 495 000 | 217 495 000 |
| Ansvarsförbindelser | | Inga | Inga |



| Kassaflödesanalys | 2007-12-31 | 2006-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Resultat efter finansiella poster | 210 130 | 674 097 |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | | |
| Avskrivningar | 1 053 337 | 1 035 274 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 1 263 467 | 1 709 371 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet | | |
| Ökning (-) / Minskning (+) av kortfristiga fordringar | -189 957 | 2 817 257 |
| Ökning (+) / Minskning (-) av kortfristiga skulder | -397 276 | 694 926 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 676 234 | 5 221 554 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Investeringar i maskiner/inventarier | 0 | -126 931 |
| Investeringar (-) / försäljningar (+) av finansiella anläggningstillgångar | 0 | -4 000 000 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 0 | -4 126 931 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Ökning(+) / Minskning (-) av långfristiga skulder | -672 563 | -633 421 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -672 563 | -633 421 |
| Årets kassaflöde | 3 671 | 461 202 |
| Likvida medel vid årets början | 2 275 604 | 1 814 402 |
| Likvida medel vid årets slut | 2 279 275 | 2 275 604 |



Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på byggnader

Avskrivning sker enligt en annuitetsplan och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning mellan 5-20 år.

Inventarier

Avskrivning sker plan enligt med en avskrivningstid baserat på inventariernas livslängd

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Minimiansättning regleras i stadgarna.

Inkomstskatt

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 109 247 760, en minskning med 651 949 jämfört med föregående år. Föreningen har valt att i balansräkningen inte redovisa uppskjuten skattefordran hänförlig till underskottsavdraget, jmf BFN AR 2001:1. Den uppskjutna skattefordran som skulle ha kunnat redovisas bedöms inte som väsentlig och har enligt vår bedömning ingen inverkan på lagens krav om en rättvisande bild.

Förmögenhetsvärde

Föreningens gemensamma förmögenhetsvärde fördelas efter bostadsrättsens fördelningstal. Detta värde tas upp i respektive medlems deklaration.

**Noter****2007-12-31****2006-12-31****Medelantal anställda**

Inga anställda

Under året betalda arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader**Styrelsen**

Arvode förtroendevalda 158 084 147 296

Löner och andra ersättningar 20 888 0

Sociala kostnader 51 067 44 359

Revisorer

Föreningsvald 7 500 7 500

Övriga förtroendevalda/anställda

Löner och ersättningar 59 958 56 222

Sociala kostnader 16 419 14 402

Summa arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader 313 916 269 779

Not 1 Nettoomsättning

Årsavgifter 15 169 647 15 167 383

Hyror 1 644 837 1 691 571

Återbetalning föreningsavgäld 0 226 000

Skatterduktion 0 183 510

Övriga intäkter 323 803 223 640

Brutto 17 138 287 17 492 104

Avgifts- och hyresbortfall -16 366 -11 816

Hyresförluster -230 0

Nettoomsättning 17 121 691 17 480 288

Not 2 Drift

Personalkostnader 342 497 273 839

Fastighetsskötsel och städ 1 903 242 1 765 501

Reparationer 603 290 635 854

Taxebundna utgifter och uppvärmning

El 619 170 501 347

Uppvärmning 1 963 732 1 969 617

Vatten * 407 022 255 009

Sophämtning 12 834 11 886

Fastighetsförsäkring 104 991 104 986

Övriga avgifter 493 500 7 500

Förvaltningsarvoden 426 714 413 611

Övrig drift 468 270 336 391

Summa drift 7 345 262 6 275 541

* I förra årets belopp ingick återbetalning av 2005 års kostnader med kr 149 629.



Noter

2007-12-31

2006-12-31

Not 3 Ränteintäkter

| | | |
|-------------------------------|---------|---------|
| Avräkningskonto HSB Stockholm | 29 676 | 7 741 |
| Specialinlåning | 620 933 | 448 116 |
| Övriga ränteintäkter | 1 341 | 9 023 |
| Summa ränteintäkter | 651 950 | 464 880 |

Not 4 Räntekostnader

| | | |
|------------------------------------|-----------|-----------|
| Räntekostnader till kreditinstitut | 7 103 444 | 6 317 828 |
| Summa räntekostnader | 7 103 444 | 6 317 828 |

Not 5 Byggnader och mark

Byggnader

| | Anskaffnings- värde | Årets avskrivning | Avskrivnings procent | Ackumulerade avskrivningar | Bokfört värde |
|--------------------|------------------------|----------------------|-------------------------|-------------------------------|---------------|
| Byggnad | 212 226 348 | 770 905 | 0.36% | -10 247 194 | 201 979 154 |
| Sophus | 273 858 | 13 693 | 5.00% | -198 547 | 75 311 |
| Lägenheter | 919 000 | 45 950 | 5.00% | -597 500 | 321 500 |
| Tvättmaskiner 2 st | 69 093 | 6 909 | 10.00% | -48 363 | 20 730 |
| Tvättmaskiner 1 st | 30 000 | 3 000 | 10.00% | -18 000 | 12 000 |
| Flödesbegränsare | 138 025 | 13 803 | 10.00% | -82 818 | 55 207 |
| Hissar | 184 125 | 18 413 | 10.00% | -110 478 | 73 647 |
| Förrådsutbyggnad | 117 053 | 11 705 | 10.00% | -58 525 | 58 528 |
| Snörasskydd | 42 012 | 8 404 | 20.00% | -42 012 | 0 |
| Antennanläggning | 171 944 | 17 194 | 10.00% | -68 776 | 103 168 |
| Skärmtak | 212 055 | 10 602 | 5.00% | -31 806 | 180 249 |
| Tvättmaskin | 43 174 | 2 875 | 6.66% | -8 625 | 34 549 |
| | 214 426 687 | 923 453 | | -11 512 644 | 202 914 043 |

| | Anskaffnings- värde | Årets avskrivning | Avskrivnings procent | Ackumulerade avskrivningar | Bokfört värde |
|--------------------|------------------------|----------------------|-------------------------|-------------------------------|---------------|
| Mark | 16 870 000 | | | | 16 870 000 |
| Grindar | 52 383 | 0 | | -52 383 | 0 |
| Sophus | 20 424 | 0 | | 0 | 20 424 |
| Stickgatan | 500 000 | 25 000 | 5.00% | -250 000 | 250 000 |
| Gårdar,mark | 285 000 | 14 250 | 5.00% | -128 250 | 156 750 |
| Gårdar,utrustning | 165 000 | 16 500 | 10.00% | -148 500 | 16 500 |
| Vår gård, stenlägg | 250 000 | 12 500 | 5.00% | -100 000 | 150 000 |
| Vår gård, belysn. | 250 000 | 25 000 | 10.00% | -200 000 | 50 000 |
| Trädgårdsmöbler | 17 343 | 1 734 | 10.00% | -12 138 | 5 205 |
| Kantsten | 48 934 | 2 446 | 5.00% | -17 122 | 31 812 |
| Marksten i entréer | 125 000 | 6 250 | 5.00% | -37 500 | 87 500 |
| Övr gårdar mark | 100 000 | 10 000 | 10.00% | -60 000 | 40 000 |
| Övr gårdar utrustn | 35 106 | 3 511 | 10.00% | -21 066 | 14 040 |
| | 18 719 190 | 117 191 | | -1 026 959 | 17 692 231 |



| Noter | 2007-12-31 | 2006-12-31 |
|-----------------------|--------------------|--------------------|
| Taxeringsvärde | 2007-12-31 | 2006-12-31 |
| Byggnader bostäder | 192 000 000 | 134 000 000 |
| Byggnader lokaler | 9 400 000 | 8 200 000 |
| Mark bostäder | 98 000 000 | 92 000 000 |
| Mark lokaler | 5 148 000 | 5 662 000 |
| | <u>304 548 000</u> | <u>239 862 000</u> |

Not 6 Inventarier

| | Anskaffnings- värde | Årets avskrivning | Avskrivnings procent | Ackumulerade avskrivningar | Bokfört värde |
|---------------|------------------------|----------------------|-------------------------|-------------------------------|----------------|
| Entrémattor | 126 931 | 12 693 | 10.0% | -25 386 | 101 545 |
| Kopiator | 21 813 | 0 | 0.0% | -21 813 | 0 |
| Kamera | 8 558 | 0 | 0.0% | -8 558 | 0 |
| Microugn | 2 490 | 0 | 0.0% | -2 490 | 0 |
| Laserskrivare | 3 445 | 0 | 0.0% | -3 445 | 0 |
| | <u>163 237</u> | <u>12 693</u> | | <u>-61 692</u> | <u>101 545</u> |

Not 7 Finansiella anläggningstillgångar

| | | | |
|------------------------------------|----------------|------------------|------------------|
| Specialinlåning HSB Stockholm 5 år | ffd 2011-05-15 | 4 000 000 | 4 000 000 |
| Specialinlåning HSB Stockholm 5 år | ffd 2009-09-11 | 1 000 000 | 1 000 000 |
| Specialinlåning HSB Stockholm 5 år | ffd 2009-03-28 | 1 000 000 | 1 000 000 |
| Summa långfristiga fordringar | | <u>6 000 000</u> | <u>6 000 000</u> |

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader

| | |
|------------------------------------|---------|
| Fastighetsförsäkring | 104 983 |
| Bredband | 147 150 |
| Samfällighetsavgifter januari 2008 | 64 174 |
| Värmeleveranser januari 2008 | 238 515 |
| Hisservice | 26 562 |
| Övrigt | 68 337 |
| Samfälligheten | 134 876 |

Upplupna intäkter

| | |
|--|----------------|
| Ränteintäkter specialinlåning | 72 803 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | <u>857 400</u> |

Not 9 Kortfristiga placeringar

| | | |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Specialinlåning 3-mån HSB Stockholm | 0 | 11 000 000 |
| Specialinlåning 6-mån HSB Stockholm | 11 000 000 | 0 |
| Summa kortfristiga placeringar | <u>11 000 000</u> | <u>11 000 000</u> |



Noter

2007-12-31

2006-12-31

Not 10 Eget kapital

| | Insatser | Upplåtelse- avgifter | Underhålls- fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|--|------------|-------------------------|---------------------|------------------------|----------------|
| Ingående balans | | | | | |
| 2007-01-01 | 32 462 484 | 4 548 413 | 10 024 965 | 6 702 452 | 674 097 |
| Disposition enl. stämmobeslut | | | -2 182 952 | | |
| | | | 1 150 000 | 1 707 049 | -674 097 |
| Årets resultat | | | | | 210 130 |
| Utgående balans | | | | | |
| 2007-12-31 | 32 462 484 | 4 548 413 | 8 992 013 | 8 409 501 | 210 130 |

Not 11 Skulder till kreditinstitut

| Låneinstitut | Lånenummer | Amortering | Räntesats | Ränteändring | Belopp |
|---|------------|----------------|-----------|--------------|--------------------|
| Swedbank Hyp | 852872571 | 25 943 | 3.98% | 2009-05-25 | 14 923 180 |
| Swedbank Hyp | 852868215 | 0 | 4.52% | rörlig | 22 345 674 |
| Swedbank Hyp | 852869270 | 40 000 | 4.66% | rörlig | 26 889 346 |
| Swedbank Hyp | 852868157 | 87 304 | 4.89% | rörlig | 19 367 046 |
| Swedbank Hyp | 852868165 | 38 300 | 4.79% | 2010-06-23 | 15 912 441 |
| Swedbank Hyp | 852770783 | 0 | 3.36% | 2008-12-17 | 16 648 509 |
| SBAB | 114434111 | 107 518 | 4.84% | 2008-08-26 | 5 301 945 |
| SBAB | 114434327 | 180 456 | 4.23% | 2010-05-06 | 8 902 508 |
| SBAB | 114434319 | 193 042 | 4.41% | rörlig | 9 525 692 |
| Swedbank Hyp | 2653539474 | 0 | 3.14% | 2008-02-25 | 16 933 806 |
| Swedbank Hyp | 2654352265 | 0 | 3.96% | 2009-09-21 | 14 000 000 |
| Swedbank Hyp | 2750365500 | 0 | 4.58% | rörlig | 11 517 733 |
| Summa skulder till kreditinstitu | | 672 563 | | | 182 267 880 |

Med nuvarande amorteringstakt blir amorteringen ca 715 000 per år de kommande fem åren.

Not 12 Övriga skulder

Utgående moms

8 108



Noter

2007-12-31

2006-12-31

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | |
|--|-----------|
| Förskottsbetalda avgifter och hyror | 1 484 248 |
| Arvode förtroendevalda | 149 916 |
| Sociala avgifter | 48 000 |
| Revision | 20 000 |
| Reparationer | 19 597 |
| Underhåll | 80 489 |
| Arvode fastighetsskötsel byggnad | 55 424 |
| El | 57 955 |
| Juristarvode | 52 100 |
| Övrigt | 9 762 |
| Räntekostnader fastighetslån | 655 464 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2 632 955 |

Stockholm 2008

..... Birgitta Nygren Anders Björkblad

..... Lotta Åhman Pia Ljunggren

..... Karin Burman Gordon Rönnerberg

..... Wolf Barufke

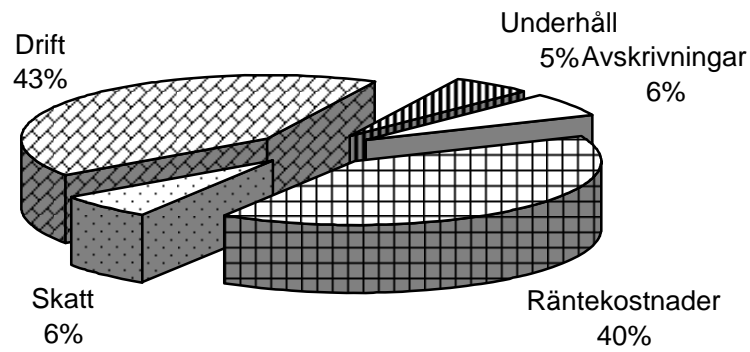
Vår revisionsberättelse har 2008- avgivits beträffande denna årsredovisning

.....
Av föreningen vald revisor
Ingrid Strandberg

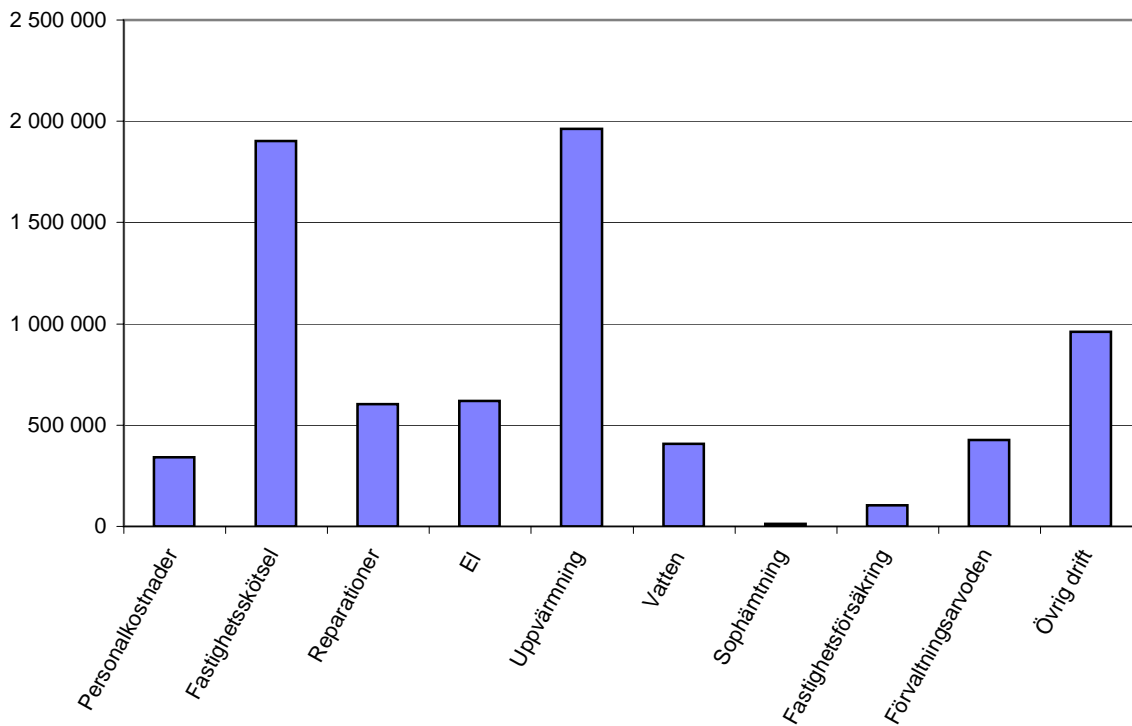
.....
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Totala kostnader



Fördelning driftskostnader



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Svartvik nr 268 I Stockholm

Organisationsnummer 716418-6913

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB Bostadsrättsförening Svartvik nr 268 i Stockholm för räkenskapsåret 2007-01-01 - 2007-12-31.

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 revisionsred 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 redovisningsred 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 / 2008

Av föreningen vald revisor

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

VERKSAMHETS- RAPPORT

för

**HSBs BOSTADSRÄTTSFÖRENING
SVARTVIK NR 268 I STOCKHOLM**

2008 - 2012

Här redovisas styrelsens planering och uppföljning av bostadsrättsföreningens verksamhet, utifrån de krav som ställs i HSBs Kvalitetsstandard för Certifiering av bostadsrättsföreningar.

Innehåll:

Planering av:

Underhåll, ekonomi samt
Information till medlemmarna
de kommande fem åren samt

Uppföljning av:

Underhåll, ekonomi och
information till medlemmarna
föregående år

PLANERING

Underhåll

Beräknad kostnad för underhåll som planerats, finansierade med egna medel.

| År | Kostnad (kk) | Större underhållsåtgärder under året |
|------|--------------|--|
| 2008 | 2 079 kkr | Takmålning, målning träpanel, byte 13 st torktumlare mm, byte 11 st mangel, byte hisslinor, invändig målning |
| 2009 | 629 kkr | Målning uteplatser, målning entréer, byte extriörbelysning |
| 2010 | 2 437 kkr | Målning balkongplatta undersida samt fönsterdörrar, Väggbeklädnad våtrum, byte plastgolv, byte porttelefoner |
| 2011 | 4 442 kkr | Asfaltytor, Entréer och trapphus helmålning, belysning trapphus, byte 4 st tvättmaskiner |
| 2012 | 304 kkr | Belysning utomhus, sockel puts, rensning avlopp, |

Beräknad kostnad för underhåll som planerats, finansierade med lån.

| År | Kostnad (kk) | Större underhållsåtgärder under året |
|----|--------------|--|
| | | Inga åtgärder planeras som ska lånefinansieras |

Vid fastighetsbesiktningen har styrelsen biträtts av konsult

Styrelsen försäkrar att

- underhållsplanen innehåller alla markanläggningar, byggnader och byggnadsdelar samt alla installationer som bostadsrättsföreningen har underhållsansvar för,
- protokoll förts vid fastighetsbesiktningen samt
- fastighetsbesiktningen har utgått från underhållsplanen.

Ekonomisk planering

Ekonomiska antaganden för de närmaste fem åren.

| Uppräkning av hyresintäkter i procent per år | Uppräkning av driftkostnader i procent per år | Uppräkning av taxeringsvärde i procent per år | Uppräkning av tomträttsavgäld i procent per år |
|--|---|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> 2,2% | ca 2,5% | Taxv lokal +20% år 2010 | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> Finns ej | | | <input checked="" type="checkbox"/> Finns ej |

Specificerade bindningstider och räntor gällande föreningens lån finns i separat not i årsredovisningen.

bostadsrättsföreningen är i beskattningshänseende att betrakta som

äkta bostadsföretag oäkta bostadsföretag

Uppskattad medelinkomstränta på inlåningskonton för närmaste femårsperiod

| Inlåningskonto/placering | Medelinkomstränta under perioden |
|---|----------------------------------|
| HSB Specialinlåning med genomsnittligt belopp på 17 Mkr | 4,00% |

Styrelsen uppskattar kommande årsavgiftsförändringar enligt nedan

| År | Höjning/sänkning/ oförändrad | Förändring i procent |
|------|------------------------------|----------------------|
| 2008 | Oförändrad | 0% |
| 2009 | Oförändrad | 0% |
| 2010 | Höjning | 2,75% |
| 2011 | Oförändrad | 0% |
| 2012 | Oförändrad | 0% |

Information till medlemmarna

Nedan specificerad information kommer årligen att kommuniceras ut till föreningens medlemmar.

- Introduktion av nya medlemmar sker vid inflyttning och i samband med detta överlämnas föreningens informationsskrift.
- Skriftlig information till medlemmarna sker vid minst två tillfällen under året
- Medlemsmöte hålls en gång årligen utöver ordinarie föreningsstämma.
- Svartviksbladet utkommer 4 gånger per år, hemsidan uppdateras regelbundet, åtta månaders delårsbokslut upprättas årligen

UPPFÖLJNING

Underhåll

Åtgärder som tillkommit, senarelagts eller uteslutits i förhållande till underhållsplanen.

| Åtgärd | Tillkommit (T) Senarelagts (S) Uteslutits (U) | Skäl till förändringen |
|--|---|--|
| Hisslinor, byte (beslut av besiktningsman) | (S) | Senareläggs ett år i taget |
| Manglar 13 st byte | (S) | 11 st senareläggs |
| Torktumlare 23 st byte | (S) | 13 st senareläggs |
| Lås cylinderbyte 243 st | (S) | Byts när låsen krånglar |
| Invärdig målning av en rad övriga utrymmen | (S) | Kan anstå utan olägenhet |
| Invärdig målning av bl a tvättstugor | (S) | Skall utreda klinker och kakel som alternativ till målning |

Styrelsens ekonomiska planering

Ränteförändringar på omförhandlade lån.

| Långgivare | Lånebelopp | Datum för omsättning av lånet | Tidigare ränta | Ny ränta | Ny bindningsform (bunden/rörlig) |
|--------------|---------------|-------------------------------|----------------|----------|----------------------------------|
| SBAB | 9 041 294 kr | 07-03-15 | 3,40% | 4,23% | Bunden |
| Swedbank Hyp | 15 912 441 kr | 07-09-26 | 3,47% | 4,79% | Bunden |
| Swedbank Hyp | 22 345 674 kr | 07-09-21 | 4,35% | 4,52% | Rörlig |

Information till medlemmarna

Nedan redovisas vilken typ av information som under föregående verksamhetsår kommunicerats till medlemmarna.

- Introduktion av nya medlemmar har skett vid inflyttning och i samband med detta har föreningens informationsskrift överlämnats
- Skriftlig information till medlemmarna har skett vid minst två tillfällen under året
- Medlemsmöte har hållits en gång utöver ordinarie föreningsstämma.
- Svartviksbladet 4 nr/år, Hemsidan har gjorts om 2007, delårsrapport utgavs hösten 2007

Ort och datum

Bromma 2008-01-23

HSBs Bostadsrättsförening Svartvik

Firmatecknare

Firmatecknare

Namnförtydligande

Namnförtydligande

Tomas Jonsson

Hans Almgren

- Bilagor:
1. Underhållsplan (utdrag)
 2. Femårsprognos

Bilaga 1 till Verksamhetsrapport

Underhållsplan brf Svartvik 2008-2017 (belopp i 1000-tal kronor)

| | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | Summa |
|-----------------------------|--------------|------------|--------------|--------------|------------|--------------|------------|------------|---------------|------------|---------------|
| Mark | | | | | | | | | | | |
| Markanläggning | | | | | | | | 121 | | | 121 |
| Hårdgjorda ytor | | | | 255 | | | | | 59 | | 314 |
| Lekytter | 28 | | 34 | | | 11 | | | 11 | | 84 |
| Markkonstruktioner | 4 | 8 | | | | | | | | | 12 |
| Markkompletteringar | 29 | 50 | 38 | 0 | 28 | | 27 | | 152 | 50 | 374 |
| Utvändigt | | | | | | | | | | | |
| Fasader | 35 | 9 | | 90 | | | | 17 | | 17 | 168 |
| Fasadkomplettering | 66 | | | 4 | 60 | | | | 1 028 | 19 | 1 177 |
| Balkonger/skärmatak | 46 | 360 | 443 | | 1 | | | 107 | 1 | | 958 |
| Fönster | 34 | | 313 | | | | | | | | 347 |
| Dörrar entréparti | 42 | | | | 2 | | 1 | | | | 45 |
| Yttertak | 117 | | | | | | | | 8 096 | | 8 213 |
| Enheter på tak | 13 | | | | | | | | 1 442 | | 1 455 |
| Invändigt | | | | | | | | | | | |
| Invändigt | 285 | 85 | 730 | 2 240 | 4 | 38 | 14 | | 94 | 17 | 3 507 |
| Golv | 306 | 8 | 444 | 14 | | | 3 | 5 | 41 | 121 | 942 |
| Dörrar invändigt | 208 | | | | | | | | 4 | | 212 |
| Invändigt sammans. | 121 | | | | | | | | | | 121 |
| VVS | | | | | | | | | | | |
| Vatten och avlopp | 68 | | 45 | | 192 | | 54 | | 333 | | 692 |
| Luftbehandling | 360 | | | | | | 360 | | | | 720 |
| El | | | | | | | | | | | |
| Belysning | | 109 | | 1 727 | | | | | | | 1 836 |
| Tele | | | 390 | | | | | | | | 390 |
| Transportanordningar | | | | | | | | | | | |
| Hissar | 135 | | | | | | | | 2 047 | | 2 182 |
| Utrustning | | | | | | | | | | | |
| Köksutrustning | 86 | | | | | | 61 | | 7 | 8 | 162 |
| Tvätt | 456 | | | 111 | 18 | 1 280 | 53 | 96 | 207 | 79 | 2 300 |
| Summa kostnad per år | 2 439 | 629 | 2 437 | 4 441 | 305 | 1 329 | 573 | 346 | 13 522 | 311 | 26 332 |

Fördelning på typ av underhåll

| | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | Summa |
|--------------|--------------|------------|--------------|--------------|------------|--------------|------------|------------|---------------|------------|---------------|
| Mark | 61 | 58 | 72 | 255 | 28 | 11 | 27 | 121 | 222 | 50 | 905 |
| Utvändigt | 353 | 369 | 756 | 94 | 63 | 0 | 1 | 124 | 10 567 | 36 | 12 363 |
| Invändigt | 920 | 93 | 1 174 | 2 254 | 4 | 38 | 17 | 5 | 139 | 138 | 4 782 |
| VVS | 428 | 0 | 45 | 0 | 192 | 0 | 414 | 0 | 333 | 0 | 1 412 |
| El | 0 | 109 | 390 | 1 727 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 226 |
| Hissar | 135 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 047 | 0 | 2 182 |
| Tvätt mm | 542 | 0 | 0 | 111 | 18 | 1 280 | 114 | 96 | 214 | 87 | 2 462 |
| Summa | 2 439 | 629 | 2 437 | 4 441 | 305 | 1 329 | 573 | 346 | 13 522 | 311 | 26 332 |

Bilaga 2 till Verksamhetsrapport

Brf Svartvik Femårsprognos 2008 – 2012 Belopp i tusental kronor

| Prognos 2008 - 2012 | 2008 (TKr) | 2009 (TKr) | 2010 (TKr) | 2011 (TKr) | 2012 (TKr) |
|--------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Årsavgifter bostäder | 16 548 | 16 548 | 16 548 | 16 548 | 16 548 |
| Hysesintäkter | 1 751 | 1 783 | 1 843 | 1 876 | 1 909 |
| Övriga intäkter | 211 | 214 | 222 | 225 | 228 |
| Summa intäkter | 18 510 | 18 545 | 18 613 | 18 649 | 18 685 |
| Personal- och förvaltningsarvoden | -768 | -785 | -803 | -822 | -841 |
| Fastighetsskötsel | -1 457 | -1 126 | -1 160 | -1 194 | -1 230 |
| Uppvärmning mm Samfälligheten | -2 870 | -2 956 | -3 045 | -3 136 | -3 230 |
| Vatten, el och sophämtning | -1 093 | -1 126 | -1 159 | -1 194 | -1 230 |
| Bredband och IP-telefoni | -589 | -589 | -589 | -589 | -589 |
| Reparationer | -557 | -546 | -560 | -574 | -589 |
| Övriga driftkostnader | -472 | -481 | -491 | -501 | -511 |
| Summa driftkostnader | -7 805 | -7 609 | -7 807 | -8 010 | -8 220 |
| Planerat underhåll | -2 079 | -629 | -2 437 | -4 441 | -305 |
| Fastighetsskatt | -590 | -590 | -629 | -629 | -629 |
| Avskrivningar | -1 065 | -1 048 | -1 023 | -1 015 | -966 |
| Ränteintäkter | 744 | 786 | 744 | 701 | 674 |
| Räntekostnader | -8 088 | -8 802 | -8 969 | -8 429 | -8 205 |
| Resultat | -374 | 653 | -1 509 | -3 175 | 1 032 |
| Reservation för periodiskt underhåll | -1 400 | -1 400 | -1 400 | -1 400 | -1 400 |
| Avlyft från underhållsfonden | 2 079 | 629 | 2 437 | 4 441 | 305 |
| Till eller från balanserat resultat | 305 | -118 | -472 | -134 | -63 |
| Påverkan på årsavgifter | 1,84% | -0,71% | -2,85% | -0,81% | -0,38% |

Belopp för år 2008 är hämtade från fastställd budget. Förändringarna för påföljande år är beräknade enligt nedanstående antaganden.

Intäkterna:

Vi har valt att hålla årsavgifterna konstanta under perioden. Då kan ev höjningsbehov beräknas under rubriken ”Påverkan på årsavgiften”. Av tabellen framgår att en avgiftshöjning med 2,75 procent år 2010 med god marginal täcker de genomsnittliga kostnaderna för perioden.

Lokalhyror regleras numera med index samt med klausuler för fastighetsskatt och uppvärmning. Index antas bli 2 procent per år. Fastighetsskatten för lokaler antas enligt nu gällande regler öka med 20 procent år 2010 (allmän fastighetstaxering) samt därefter ligga still. Uppvärmningskostnaden följer hela föreningens kostnad.

Driftkostnaderna antas enligt följande:

Personalkostnader ökar med 2 procent per år, förvaltningsarvoden med 3 procent per år. Fastighetsskötsel, uppvärmning, vatten, el och sophämtning samt reparationer antas öka med 3 procent per år. Beträffande uppvärmning har hänsyn tagits till att det nya elavtalet höjt kostnaden under 2007. Dock finns betydande osäkerhet beträffande antaganden om hur kalla de kommande vintrarna blir.

Fastighetsförsäkringar, samt övrig driftkostnad antas öka med 2 procent per år. Kostnaderna för Bredband och IP-telefoni antas ligga still hela perioden. Avtalet löper till början av 2010 och en omförhandling förutsättes kunna ske till oförändrade villkor.

Planerat underhåll antas följa den uppdaterade 20-åriga underhållsplanen från november 2007. Erfarenheterna är emellertid att en del av underhållsåtgärderna kommer att senareläggas på grund av att de teoretiska underhållsintervallen är något kortare än de som konstateras i praktiken.

Avskrivningarna under perioden sjunker något i takt med att vissa objekt blir fullt avskrivna.

Räntekostnaderna är beräknade lån för lån. Antagandena är att räntesatserna på såväl de rörliga som de bundna fastighetslånen stiger för att nå en topp under år 2010 och därefter sjunka något. I början av 2008 har osäkerheten ökat beträffande den framtida ränteutvecklingen. Någon justering av antagandena har emellertid inte skett.

Intäktsräntorna på placeringar och likvida medel har antagits följa samma utveckling som ränteutgifterna. Intäkterna är beräknade på i genomsnitt ca 17 Mkr utöver likviditeten på transaktionskontot.

Resultatmått

Det årliga ekonomiska resultatet varierar kraftigt med hänsyn till det periodiska underhållet. Därför har även redovisats resultatet efter avlyft från underhållsfonden respektive tillförsel av vinstmedel till fonden.

HSB Bostadsrättsförening Svartvik nr 268 i Stockholm

Certifieringsutlåtande

Vi har utfört en kontroll av de krav som ställs på bostadsrättsföreningen enligt **HSB Certifiering**. Vi har vidare granskat styrelsens ekonomiska planering för att bedöma om styrelsens antaganden och analyser är rimliga.

Vår granskning och analys bygger på:

- Kunskapsintyg
- Verksamhetsrapport med planering för åren 2008 – 2012 samt uppföljning av tidigare år
- Underhållsplan upprättad år 2007 för åren 2008 - 2027
- Av föreningsstämman 2007 fastställd årsredovisning avseende år 2006
- Ekonomisk långtidsprognos för åren 2008 – 2012
- Budget för år 2008

I underhållsplanen redovisat fonderingsbehov de närmaste fem åren täcks in av befintlig avgiftsnivå jämte planerad höjning år 2010.

De lån som ränteändrats 2007 eller kommer ränteändras närmaste åren har lagts in i den ekonomiska långtidsprognosen med en räntesats som överstiger genomsnittlig ränta år 2007. Detta har beaktats vid bedömning av årsavgiftsjustering år 2010.

Vår analys visar att styrelsens antaganden beträffande utvecklingen av föreningens intäkter och kostnader är rimliga samt att underlagen är väl underbyggda. Föreningen har enligt vår uppfattning en god framtidsförberedelse.

Föreningen uppfyller samtliga krav enligt avsnitt 7 – 11 i Kvalitetsstandard 2002:103 för **HSB Certifiering**.

Stockholm den 6 februari 2008
BoRevision AB

Bernt Eriksson

Styrelsens förslag till

Ramar för styrelsens rätt att besluta om arvoden och ersättningar till styrelseledamöter och andra funktionärer i bostadsrättsföreningen

Styrelsen föreslår följande principer för ersättning till styrelse och andra medlemmar (nedan kallad funktionär) för tjänster, som inte omfattas av sedvanligt styrelsearvode:

1. Ersättning skall endast komma ifråga om funktionären har erforderlig kompetens och som eljest skulle ha beställts av extern uppdragstagare, t ex besiktningsman, förvaltare eller entreprenör.
2. Styrelsen skall från fall till fall besluta om att anlita funktionär i det konkreta projektet samt besluta om rimlig ersättningsnivå uttryckt i exempelvis kr/tim.
3. Funktionär skall redovisa ersättningskrav i specificerad faktura. Senast när ett konkret projekt är avslutat skall en sammanställning av utbetalda ersättningar redovisas för styrelsen.
4. Styrelsen har rätt att ge ersättning för förlorad arbetsinkomst till ledamot, suppleant eller annan medlem i föreningen. En förutsättning är att vederbörande kan visa att löneavdrag har skett.
5. För ledamot av styrelsen eller suppleant gäller att ersättning utöver styrelsearvode endast skall komma ifråga om denne utför en tjänst som klart och tydligt ligger utanför ordinarie styrelseuppgifter. Ersättningsfrågan är därför endast aktuell vid projekt av tillfällig karaktär, t ex om- och tillbyggnad och periodiskt underhåll. Berörd ledamot/suppleant är jävig och skall inte delta i sådant beslut.

Ovanstående principer har tillämpats fr o m verksamhetsåret 1999. Hittills har ersättning utgått med högst 200 kronor per timma vid de tillfällen principerna tillämpats. Det bör ankomma på styrelsen att bestämma skälig ersättningsnivå.

Styrelsens förslag till beslut

Styrelsen föreslår att ovanstående principer antas av föreningsstämman.