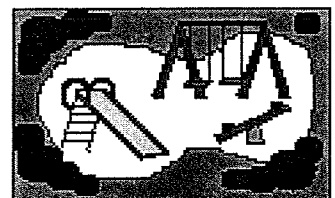
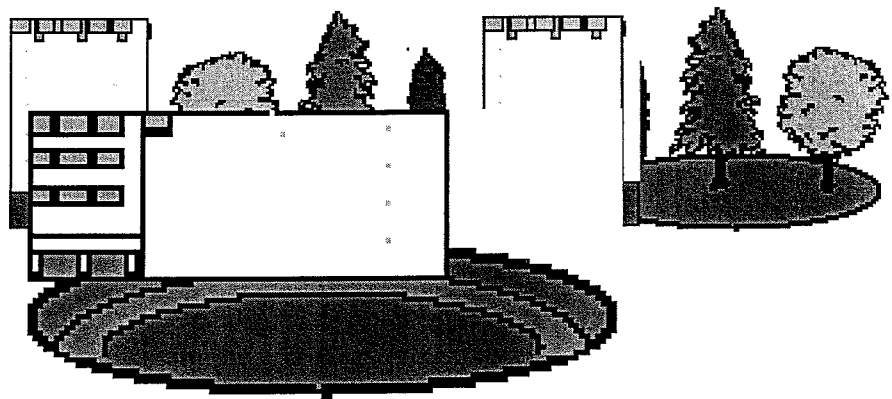
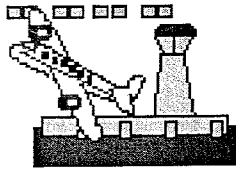
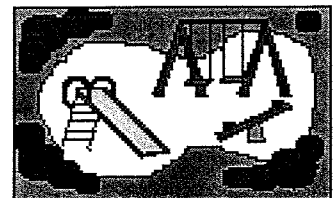
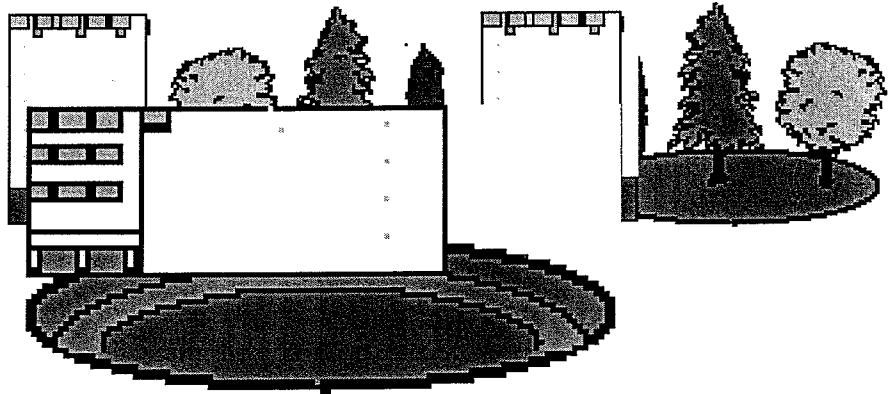


Årsredovisning
2008
för
Brf Sandvik
716418-6889





**Årsredovisning
2008
för
Brf Sandvik
716418-6889**



KALLELSE

Medlemmarna i HSB:s bostadsrättsförening SANDVIK nr 267
kallas härmed till ordinarie föreningsstämma

Måndagen den 25 maj år 2009 klockan 19.00 i fritidslokalen Båtviken

DAGORDNING

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande vid stämman
3. Anmälan av ordförandens val av protokollförare
4. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
5. Fastställande av dagordningen
6. Val av justeringsmän tillika rösträknare
7. Fråga om kallelse har skett på rätt sätt
8. Styrelsens årsredovisning med resultat- och balansräkningar
9. Revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut i anledning av föreningens resultat i enlighet med resultat- och balansräkningen, fastställande av vinstdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Fråga om arvoden
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och suppleant
16. Val av valberedning
17. Val av representanter till distriktsstämma
18. Motioner
19. Övriga anmälda ärenden
20. Avslutning

På föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast medlem som har fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Vid stämman kan medlem företrädas av ombud om ombudet är medlemmens make, sambo, varaktigt sammanboende närstående eller om ombudet är medlem i föreningen. Ombudet skall förete skriftligt dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Medlem kan vid föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make, med medlemmens varaktigt sammanboende närstående eller annan medlem får vara biträde.

Årsredovisning för HSB:s Bostadsrättsförening Sandvik nr 267 i Minneberg

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Sandvik nr 267 i Stockholm får härmed lämna redovisning för verksamheten under räkenskapsåret 2008-01-01 – 2008-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen bildades den 25 november 1983, registrerades den 12 mars 1984 och äger fastigheterna Sandvik 15 och Sandvik 16. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i TryggHansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Samfällighetsförening

Brf Sandvik är medlem i Minnebergs Samfällighetsförening och svarar enligt anläggningsbeslutet för 13,123% av Samfällighetens kostnader. Samfälligheten ansvarar för värmeförsörjning, sophantering, gemensamhetslokaler, garage samt kabeltv-anläggningen.

Medlemmar

Förutom HSB Stockholm, Stockholms Läns Landsting och Stockholms Stad består föreningen av 139 medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning

Manne Seifter	ordförande
Michael Lennfors	vice ordförande och ekonomiansvarig
Anja Nyström	sekreterare
Rolf Bergsten	underhållsansvarig
Karin Gustafsson	vice sekreterare

Suppleanter har varit

Marie Barrymore	markansvarig, studieorganisatör
Jenny Mellquist	information och web
Jonas Skovgaard	speciella projekt (t o m 20081201)

HSB Stockholm har i styrelsen representerats av Hans Larsson (ordinarie), och Lillemor Witzell (suppleant).

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen gemensamt, av ordföranden, vice ordföranden, sekreteraren samt underhållsansvarige (två i förening).

Stadgars föreskrift om antal styrelseledamöter/styrelsesuppleanter

Styrelsen skall bestå av lägst 3 och högst 11 ledamöter och högst 4 suppleanter.

Revisorer

Revisorer har varit Karl-Göran Mattsson med Erik Åström som suppleant valda vid föreningsstämman samt Roland Carlsson, godkänd revisor, Revidea AB, Stockholm.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Niclas von Oelreich, sammankallande samt Bertil Isberg och Eva Löwinder.

Representation m m

Minnebergs Samfällighetsförening:
Ombud till distriktsstämma:

Michael Lennfors ledamot, Rolf Bergsten suppleant
Marie Barrymore, Anja Nyström suppleant

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 maj 2008. Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden samt ett antal övriga möten.

Överlåtelse

Under räkenskapsåret har 7 överlåtelse skett.

Fastighetsförvaltning och skötsel

Förvaltningen ombesörjs av HSB Stockholm. Avtal har tecknats med HSB Stockholm om Administrativ och Teknisk förvaltning samt Markskötsel. Avtalen som har tecknats i samarbete med bostadsrättsföreningarna Svartvik, Tangen och Tranan samt Minnebergs Samfällighetsförening löper till 2010-01-01. Gemensamt med övriga föreningar har man inlett omförhandling och även infordrat anbud från annat håll.

Underhåll

Föreningen har en 20-årig underhållsplan vilken uppdaterats under året och nu sträcker sig fram till år 2028. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel. Flera större arbeten genomfördes under 2008. Tidigare påbörjade smidesarbeten och montering av takbryggor, takstegar och räcken har färdigställts. En ny energisnålare trappbelysning blev installerad under början av 2008. Föreningens samtliga fönsterkarmar och ramar har fått inklädning med plåt. Utomhus har belysningen moderniserats med en hel del nya armaturer vilket rönt stor uppskattning både bland våra boende och från grannföreningarna. Dessutom har det genomförts en total stamspolning, obligatorisk ventilationskontroll samt komplettering resterande hissar med överlastskydd enligt EU:s nya normer. Föreningen har också under året bidragit till Samfällighetens underhållsåtgärder med sin andel (ca 13%). Bland annat har infartsskylten vid panncentralen tillkommit samt biblioteket rustats upp.

Alla dessa åtgärder tillsammans med en uppdaterade underhållsplanen visar att föreningens avsättningsbehov för den kommande tjuugoårsperioden årligen kan minskas med ca 25% .

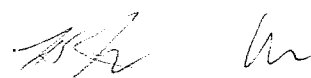
Ekonomi

Föreningens ekonomiska ställning framgår av de efterföljande resultat- och balansräkningarna. Ränteläget under 2008 har varit lite turbulent. Styrelsen beslöt under våren efter förhandling med fem olika långgivare att lämna Handelsbanken. Samtliga lån placerades då i juni 2008 hos Nordea med rörlig ränta. Lånen går att binda med omedelbar verkan. De avstämningstillfällen som därefter gjorts utvisar att beslutet var korrekt; Nordea har haft de lägsta rörliga nivåerna. Under den mest turbulenta tiden i höstas beslöt att binda hela lånet på tre månader fram till 16 mars i år. Därefter löper lånen åter med rörlig ränta. Då föreningens soliditet är mycket god och inflationen syntes öka togs också beslut om ett tillfälligt amorteringsstopp. Föreningens totala låneskuld vid årsskiftet uppgick till drygt 61 miljoner kronor.

Övriga driftkostnader ligger i linje med vad som gäller för de andra föreningarna i Minneberg. Det vill säga allt håller sig inom budgetramarna; även uppvärmningskostnaden har stabiliserats och minskat något under året. Taxeringsvärdet på brf Sandviks byggnader och mark utgjorde per den 31/12 2008 ca 112,6 miljoner kronor, vilket är oförändrat mot föregående år. Ändrade beskattningsregler innebar dock att fastighetsskatten mer än halverades sedan föregående år och uppgick till 178 000 kronor.

Som styrelsen framhållit vid flera tillfällen bör medlemmarna tillvarata sina ekonomiska intressen genom att bland annat visa aktsamhet med föreningens tillhörigheter.

Årets periodiska underhåll som alltså var mycket omfattande har kostat 2 341 000 kronor mot 85 000 kronor föregående år. Årets resultat slutar då med en förlust på 1 031 000 kronor före avsättningar.



Till stämmans förfogande står följande belopp	Kronor
Balanserat resultat	5 029 030
Årets underskott	- 1 031 158
Summa	3 997 872

Styrelsen föreslår följande fördelning

Avsättning till underhållsfonden	- 520 000
Balanserat resultat	3 477 872

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.



HSB Brf Sandvik i Stockholm

		2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	7 977 954	7 962 827
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-3 110 337	-3 130 332
Planerat underhåll		-2 340 978	-85 709
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-177 859	-376 260
Avskrivningar	Not 3	<u>-338 397</u>	<u>-330 972</u>
Summa fastighetskostnader		-5 967 571	-3 923 273
Rörelseresultat		2 010 383	4 039 554
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	84 710	66 691
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	<u>-3 126 251</u>	<u>-2 444 800</u>
Summa finansiella poster		-3 041 541	-2 378 109
Årets resultat		-1 031 158	1 661 445



HSB Brf Sandvik i Stockholm

Balansräkning		2008-12-31	2007-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 6	72 410 888	72 735 020
Mark och markanläggningar	Not 7	6 630 000	6 630 000
Inventarier	Not 8	13 805	28 070
		<u>79 054 693</u>	<u>79 393 090</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>79 055 193</u>	<u>79 393 590</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		42	4 046
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 902 066	1 056 176
Övriga fordringar	Not 10	4 168	1 994
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	213 476	289 586
		<u>2 119 752</u>	<u>1 351 802</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	1 000 000	2 000 000
Kassa och bank	Not 13	96 363	98 019
Summa omsättningstillgångar		<u>3 216 115</u>	<u>3 449 820</u>
Summa tillgångar		<u>82 271 308</u>	<u>82 843 410</u>

HSB Brf Sandvik i Stockholm

Balansräkning 2008-12-31 2007-12-31**Eget kapital och skulder**

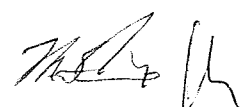
Eget kapital	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		10 013 997	10 013 997
Underhållsfond		4 794 325	4 274 325
		<u>14 808 322</u>	<u>14 288 322</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 029 030	3 887 585
Årets resultat		-1 031 158	1 661 445
		<u>3 997 872</u>	<u>5 549 030</u>
Summa eget kapital		<u>18 806 193</u>	<u>19 837 351</u>
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	61 448 387	61 817 519
Leverantörsskulder		547 617	354 306
Skatteskulder		12 406	-79 624
Fond för inre underhåll		197 662	200 653
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 259 043	713 205
Summa skulder		<u>63 465 115</u>	<u>63 006 059</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>82 271 308</u>	<u>82 843 410</u>

Poster inom linjen

Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		75 821 000	75 821 000
Fastighetsinteckningar totalt uttagna		75 821 000	75 821 000
Ansvarsförbindelser		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

HSB Brf Sandvik i Stockholm

	2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 031 158	1 661 445
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	338 397	330 972
Kassaflöde från löpande verksamhet	-692 761	1 992 417
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	1 077 940	-1 962 105
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	828 188	-241 572
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 213 367	-211 260
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-369 132	-1 045 416
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-369 132	-1 045 416
Årets kassaflöde	844 235	-1 256 676
Likvida medel vid årets början	1 154 194	2 410 870
Likvida medel vid årets slut	1 998 429	1 154 194



HSB Brf Sandvik i Stockholm**Redovisningsprinciper m.m.**

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på byggnader

Avskrivning sker enligt en 88-årig annuitetsplan och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning med 10 % årligen.

Avskrivning på inventarier

Avskrivning sker planenligt med en avskrivningstid baserad på inventariernas livslängd cirka 5 år.

Fond för yttre underhåll

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

Inkomstskatt och underskottsavdrag

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 51 469 609, en minskning med 82 536 jämfört med föregående år.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden förtroendevalda	125 000	123 500
Sociala kostnader	34 407	35 022
	<u>159 407</u>	<u>158 522</u>
Revisorer		
Föreningsvald	1 000	1 000
Övriga förtroendevalda/anställda		
Löner och ersättningar	-1 000	24 000
Sociala kostnader	-324	7 400
	<u>-1 324</u>	<u>31 400</u>
Totalt	159 083	190 922

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

HSB Brf Sandvik i Stockholm

Noter	2008-01-01	2007-01-01
	2008-12-31	2007-12-31
Not 1	Nettoomsättning	
	7 622 532	7 622 537
Årsavgifter	237 744	231 768
Hyror	117 678	110 322
Övriga intäkter	7 977 954	7 964 627
Bruttoomsättning		
	0	-1 800
Avgifts- och hyresbortfall	7 977 954	7 962 827
Not 2	Drift	
	159 283	202 360
Personalkostnader	689 784	821 612
Fastighetsskötsel och lokalvård	439 624	303 861
Reparationer	234 826	204 490
El	801 816	726 159
Uppvärmning	162 929	196 925
Vatten	2 688	788
Sophämtning	53 076	50 645
Fastighetsförsäkring	212 775	214 215
Övriga avgifter	231 039	272 055
Förvaltningsarvoden	122 497	137 222
Övriga driftskostnader	3 110 337	3 130 332
Not 3	Avskrivningar	
	319 069	311 643
Byggnader	5 063	5 063
Om- och tillbyggnad	14 265	14 266
Inventarier	338 397	330 972
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter	
	16 376	12 599
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	0	51 850
Specialinlåning	68 334	2 242
Övriga ränteintäkter	84 710	66 691
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter	
	3 126 177	2 444 369
Räntekostnader långfristiga skulder	74	431
Övriga räntekostnader	3 126 251	2 444 800

HSB Brf Sandvik i Stockholm

Noter	2008-12-31	2007-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	77 465 518	77 465 518
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	77 465 518	77 465 518
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 730 498	-4 413 792
Årets avskrivningar	-324 132	-316 706
Utgående avskrivningar	-5 054 630	-4 730 498
Bokfört värde	72 410 888	72 735 020
Taxeringsvärde		
Byggnader	76 097 958	76 097 958
Mark	36 528 000	36 528 000
	112 625 958	112 625 958
Not 7 Mark och markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde mark	6 630 000	6 630 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	7 553	7 553
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 637 553	6 637 553
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 553	-7 553
Utgående avskrivningar	-7 553	-7 553
Bokfört värde	6 630 000	6 630 000
Not 8 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	71 329	71 329
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	71 329	71 329
Ingående avskrivningar	-43 259	-28 993
Årets avskrivningar	-14 265	-14 266
Utgående avskrivningar	-57 524	-43 259
Bokfört värde	13 805	28 070
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	4 168	1 994
	4 168	1 994
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Bredband	35 400	
Fastighetsförsäkring	55 730	
Samfällighetsavgift	23 949	
Uppvärmning	90 365	
Underhåll samfälligheten	3 828	
Ränta fasträntekonto	4 204	
	213 476	

HSB Brf Sandvik i Stockholm

Noter	2008-12-31	2007-12-31
-------	------------	------------

Not 12 Kortfristiga placeringar

Fasträntekonto Handelsbanken	1 000 000	2 000 000
	1 000 000	2 000 000

Not 13 Kassa och bank

Handkassa	3 849	921
Checkkonto Handelsbanken	92 514	97 098
	96 363	98 019

Not 14 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	10 013 997	0	4 274 325	3 887 585	1 661 445
Vinstdisp enl. stämmobeslut			520 000	1 141 445	-1 661 445
Årets resultat					-1 031 158
Belopp vid årets slut	10 013 997	0	4 794 325	5 029 030	-1 031 158

Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788503896	3,60%	09-02-03	61 448 387	0
				61 448 387	0

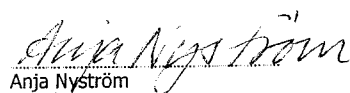
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 61 448 387

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 61 448 387

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

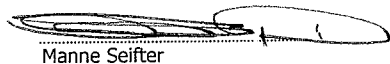
Upplupna räntekostnader	458 970
Förutbetalda hyror och avgifter	596 073
Kostnadsårsredovisning	17 000
Arvode extern revisor	6 000
Arvode styrelsen	125 000
Arvode föreningsvald revisor	1 000
Sociala avgifter	41 000
El, fastighet	14 000
	1 259 043

Stockholm, den 2 april 2009

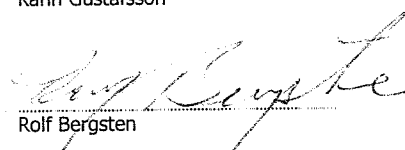

Anja Nyström


Hans Larsson



Karin Gustafsson


Manne Seifter


Michael Lennfors


Rolf Bergsten

Vår revisionsberättelse har 20090415 lämnats beträffande denna årsredovisning



Karl-Göran Mattsson

Av föreningen vald revisor



Roland Carlsson

Godkänd revisor
Revidea AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sandvik Nr 267 Org.nr 716418-6889

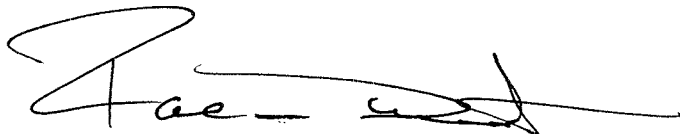
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Sandvik Nr 267 för räkenskapsåret 2008. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed 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 lagen om ekonomiska föreningar, 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 årsredovisningslagens 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 15 april 2009



Roland Carlsson
Godkänd revisor



Karl-Göran Mattsson
Revisor



Fullmakt

Varje medlem har en röst. Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast medlemmens make, sambo, annan närstående (= förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem. Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Fullmakten behöver inte vara bevittnad)