

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Nackahus i Ekängen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2001.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Fastighet

Nacka Sicklaön 227:1

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Sonny Hermansson	ordförande
Kerstin Häggvik-Sundgr	kassör
Gullie Jubel	sekreterare
Mathias Ehrlund	ledamot
Niklas Asplund	ledamot
Ulf Bjarnesson	ledamot
Carin Ståhl	ledamot

Suppleant har varit Fredrik Haglund, Gunilla Hällerstam, Martina Karlsson.

Avgående ledamöter i styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är

Sonny Hermansson, Kerstin Häggvik-Sundgren, Gullie Jubel samt Ulf Bjarnesson som flyttar från föreningen.

Revisorer

Revisor har varit Kent Westerlund, Ernst & Young AB, och Bertil Höglund, internrevisor.

Revisorssuppleant har varit Eva Eriksson.

Valberedning

Valberedning har varit Ann-Britt Haglund, Birgit Hansson, Peter Dahlberg och Conny Sundgren.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 5 april 2001.

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Av föreningens 96 medlemslägenheter har under året 11 överlåtits.

Föreningen upplåter 12 lokaler, 3 garage och 29 p-platser med hyresrätt.

Vår lägenhetsfördelning är:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
48 st	36 st	12 st		

Totalytan är enligt taxeringsbeskedet 4623 m² lägenhetsyta och 253 m² lokalyta.

Förvaltning

Fastighetsförvaltningen har skötts av SBC Bostad AB.

Fastigheten

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar.

Utförda underhållsarbeten under år 2001:

- Renoverat gångvägarna, nytt grus
- Målning av fönster, balkongpaneler och entrédörrar
- Ombyggnad av trappa mot Värmdövägen
- Ny ekonomisk förvaltare fr 1/1-01, SBC
- Underhållsplan har upprättats i samarbete med SBC

Planerade underhållsarbeten under år 2002:

- Påbörjande av ett omfattande byte av elstammar.
- Målning av trapphus
- Dräneringsarbeten
- Fortsatt målning av fönster

Finansiering kommer att ske genom höjda avgifter.

Ekonomi

Enlig styrelsens beslut har årsavgifterna höjts med 2,5 % fr o m 2002-01-01.

Den beslutade årsavgiftsändringen ingår i budgeten.

Dispositionsförslag

Styrelsen föreslår att, av till disposition tillgängliga medel,

årets vinst:	192 218:01
och balanserad vinst:	<u>775 889:58</u>
summa:	968 107:59

överförs till dispositionsfonden.

.

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

RESULTATRÄKNING

1 JANUARI - 31 DECEMBER

2001

2000

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter, hyror m m	Not 1	3 567 348	3 350 916
Övriga rörelseintäkter		<u>250</u>	<u>14 666</u>
		3 567 598	3 365 582

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetsskötsel	Not 2	-510 991	-258 505
Reparationer		-234 139	-329 458
Periodiskt underhåll			-135 594
Taxebundna kostnader		-1 342 057	-1 202 584
Övriga driftskostnader		-51 664	-34 883
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-170 294	-23 000
Personalkostnader		<u>-156 355</u>	<u>-172 111</u>
		-2 465 500	-2 156 135

AVSKRIVNINGAR AV ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Byggnader	Not 3	-395 904	-327 310
Maskiner och inventarier	Not 4	<u>-5 077</u>	<u></u>
		-400 981	-327 310

RÖRELSERESULTAT

701 117

882 137

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter från långa fordringar		2 071	
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 520	39 963
Räntekostnader och liknande resultatposter		-497 872	-564 450
Räntebidrag		<u>163 297</u>	<u>148 944</u>
		-311 984	-375 543

RESULTAT FÖRE BOKSLUTSDISPOSITIONER OCH SKATT

389 133

506 593

BOKSLUTSDISPOSITIONER

Föreningens reparationsfond	Not 5	<u>-60 500</u>	<u>-60 000</u>
		-60 500	-60 000

SKATT

Statlig skatt		-23 570	
Fastighetsskatt		<u>-112 845</u>	<u>-118 092</u>
		-136 415	-118 092

ÅRETS RESULTAT

192 218

328 501

BALANSRÄKNING DEN 31 DECEMBER

2001

2000

TILLGÅNGAR

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Byggnader och mark	Not 6	9 495 831	9 031 791
Maskiner och inventarier	Not 4	10 156	
		9 505 987	9 031 791

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

9 505 987

9 031 791

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Avgifts- och hyresfordringar	5 109	
Skattefordringar		15 336
Förutbetalda kostnader	7 262	
Upplupna intäkter		18 600
Upplupna räntebidrag	23 661	
	36 032	33 936

KORTFRISTIGA PLACERINGAR

Not 7

Kortfristiga placeringar	1 165 862	500 000
	1 165 862	500 000

KASSA, BANK OCH KLIENTMEDEL

Kassa, postgiro och bank	3 189	1 311 695
SBC klientmedel i SHB	397 194	158 094
	400 382	1 469 789

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

1 602 276

2 003 725

SUMMA TILLGÅNGAR

11 108 263

11 035 516

EGET KAPITAL AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER

EGET KAPITAL

Not 8

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser	88 800	88 800
	88 800	88 800

Fritt eget kapital

Dispositionsfond	101 995	101 995
Balanserad vinst	775 890	447 388
Årets resultat	192 218	328 501
	1 070 103	877 885

SUMMA EGET KAPITAL

1 158 903

966 685

		2001	2000
AVSÄTTNINGAR	Not 5		
Föreningens reparationsfond		<u>521 720</u>	<u>461 220</u>
		521 720	461 220
 LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	<u>8 582 745</u>	<u>8 982 865</u>
		8 582 745	8 982 865
 KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristig skuld		200 060	
Leverantörsskulder		337 096	366 873
Skatteskulder		14 106	11 119
Övriga kortfristiga skulder		68 523	
Upplupna kostnader		78 472	29 500
Upplupna utgiftsräntor		42 882	47 907
Förutbetalda avgifter och hyror		<u>103 756</u>	<u>169 347</u>
		844 895	624 746
 SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		11 108 263	11 035 516
 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Uttagna fastighetsinteckningar			
Ställda panter		11 919 000	11 919 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och god redovisningssed.

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

Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad ekonomisk livslängd. Följande avskrivningstider uttryckt i procent tillämpas.

	2001	2000
Byggnad	2%	2%
Yttre anläggningar	5%	
Standardförbättringar	5%	5%
Tvättstuga	10%	10%
Värmeanläggning	6,66%	6,66%
Stambyte	2,5%	2,5%
Fönsterbyte	10%	
Inventarier	33,33%	

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.

	2001	2000
NOT 1		
ÅRSAVGIFTER, HYROR MM		
Årsavgifter	3 113 624	2 936 916
Hyror	444 224	408 250
Övrigt	9 500	5 750
	3 567 348	3 350 916

NOT 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetsskötsel och städning

Fastighetsskötsel entreprenad	55 800	248 410
Fastighetsskötsel enligt beställning	67 844	
Fastighetsskötsel gård entreprenad	136 265	
Fastighetsskötsel gård beställning	115 745	
Städning entreprenad	78 069	
Städning enligt beställning	5 269	
Sotning	11 708	8 237
OVK	18 078	
Gård	156	
Serviceavtal	5 325	
Värmeanläggning	15 000	
Förbrukningsmateriel	1 733	1 858
	510 991	258 505

	2001	2000
Reparationer		
Tvättstuga	5 139	10 502
Lås	453	
VVS	7 219	3 069
Värmeanläggning	36 787	
Balkonger	98 448	40 200
Gård		196 217
Markanläggning	27 250	
Konsult	53 450	64 266
Övrigt	5 393	15 204
	234 139	329 458
Periodiskt underhåll		
Byggnad		135 594
		135 594
Taxebundna kostnader och uppvärmning		
Elkostnader	96 572	99 151
Värmekostnader		891 992
Oljekostnader	986 291	
Vattenkostnader	176 426	141 066
Sophämtning	62 184	70 375
Grovsopor	16 384	
Renhållning	4 200	
	1 342 057	1 202 584
Övriga driftskostnader		
Försäkring	33 264	34 883
Självrisk	18 400	
	51 664	34 883
Övriga förvaltnings och rörelsekostnader		
Telefon	2 581	
Inkasso/betalningsföreläggande	301	
Revisionsarvode (extern revisor)	10 625	12 613
Styrelseomkostnader	4 875	
Kostnader för stämma	5 850	
Trivselkostnader (inne)	8 623	10 387
Förvaltningsarvode	77 438	
Arvode SBC övrigt	35 000	
Administration	13 737	
Korttidsinventarier	2 000	
Avgift till organisationer	6 590	
Övriga driftskostnader	2 676	
	170 294	23 000
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse	109 730	61 800
Löner och arvoden		88 713
Sociala kostnader	32 093	21 598
Övriga personalkostnader	14 532	
	156 355	172 111
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	2 465 500	2 156 135

	2001	2000
NOT 3		
AVSKRIVNING BYGGNADER		
Byggnad	50 000	50 000
Yttre anläggningar	17 400	
Standardförbättringar	50 000	50 000
Tvättstuga	12 000	12 000
Värmeanläggning	15 310	15 310
Värmepump/kylanläggning		
Stambyte	200 000	200 000
Fönsterbyte	51 194	
	395 904	327 310
NOT 4		
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	153 673	153 673
Nyanskaffningar	15 233	
Utgående anskaffningsvärde	168 906	153 673
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-153 673	-153 673
Årets avskrivningar enligt plan	-5 077	
Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan	-158 750	-153 673
Planenligt restvärde vid årets slut	10 156	
NOT 5		
AVSÄTTNINGAR		
Föreningens reparationsfond		
Vid årets början	461 220	401 220
Årets avsättning	60 500	60 000
Vid årets slut	521 720	461 220
NOT 6		
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	11 828 835	11 828 835
Nyanskaffningar	859 944	
Utgående anskaffningsvärde	12 688 779	11 828 835
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-2 797 044	-2 469 734
Årets avskrivningar enligt plan	-395 904	-327 310
Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan	-3 192 948	-2 797 044
Planenligt restvärde vid årets slut	9 495 831	9 031 791

	2001	2000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	13 451 000	10 968 000
Taxeringsvärde mark	<u>6 687 000</u>	<u>5 436 000</u>
	20 138 000	16 404 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	17 707 000	14 280 000
Lokaler	2 431 000	2 124 000

	2001	2000		
NOT 7				
KORTFRISTIGA PLACERINGAR				
Andra värdepapper	Summa nominellt värde	Bokfört värde 01-12-31	Verkligt värde 01-12-31	Bokfört värde 00-12-31
Nordea Likviditetsinvest		1165862	1199270	500000
		<u>1165862</u>	<u>1199270</u>	<u>500000</u>
Summa kortfristiga placeringar		1165862	1199270	500000

NOT 8		Enligt stämmans beslut	
EGET KAPITAL	2001		2000
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser	<u>88 800</u>		<u>88 800</u>
	88 800		88 800
Fritt eget kapital			
Dispositionsfond	101 995		101 995
Balanserad vinst	775 890	328 501	447 388
Årets resultat	<u>192 218</u>	<u>-328 501</u>	<u>328 501</u>
	1 070 103		877 885
Summa eget kapital	1 158 903		966 685

NOT 9

SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	01-12-31	01-12-31	00-12-31	
Stadshypotek	6,75%	282 580	285 540	rörlig ränta
Nordbanken Hypotek 3978 81 37164	4,32%	765 225	782 325	rörlig ränta
Nordbanken Hypotek 3978 81 64269	4,32%	2 745 000	2 805 000	rörlig ränta
Nordbanken Hypotek 3978 81 64277	4,42%	2 245 000	2 305 000	rörlig ränta
Nordbanken Hypotek 3978 81 64285	6,30%	<u>2 745 000</u>	<u>2 805 000</u>	2003-06-18
Låneskuld med förfallodag inom 5 år		8 782 805	8 982 865	
 Summa skulder till kreditinstitut		8 782 805	8 982 865	
 Avgår kortfristig del		<u>-200 060</u>	<u></u>	
		8 582 745	8 982 865	

Stockholm den 28 februari 2002

Sonny Hermansson

Niklas Asplund

Gullie Jubel

Ulf Bjarnesson

Kerstin Häggvik-Sundgren

Carin Ståhl

Mathias Ehrlund

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den

Kent Westerlund
Auktoriserad revisor

Bertil Höglund