

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen NACKAHUS I EKÄNGEN

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2002.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1941-03-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades år 2001 och nuvarande stadgar registrerades 1992-11-02 hos PRV.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SICKLAÖN 1	1941	Nacka

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Fastighetens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2001-03-26 och sträcker sig fram till 2020-12-31.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras.

Åtgärd	År
Rörstamsbyte	1997
Elstambyte	2003
Omputsning av fasad	1972
Omläggning av tak	1993
Renovering av balkonger	1999
Renovering av trapphus	2002

Nybyggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes år 1941 och består av 7 flerbostadshus i 3 våningar

Fastighetens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 256 kvadratmeter, varav 4 623 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 633 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 96 lägenheter med bostadsrätt.

Utöver detta upplåter föreningen 12 lokaler med hyresrätt.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	ev. löptid
Class AB, Lager	12 månader
Loppmarknad	12 månader
Fastighetsförmedling	36 månader
Elförsäljning, installation	36 månader
Skomakare	36 månader
Fotvård	36 månader
Bosses Bodega	36 månader

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter

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

Medlemmar

Av föreningens 96 medlemslägenheter har under året 17 överlåtit.

Under året har styrelsen beviljat 5 andrahandsuthyrningar.

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

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning

Följande har skötts i egen regi:

- Lägenhetsförteckning

Övriga avtal som föreningen har tecknat är:

Typ	Leverantör
Trädgård	Vivaldi AB
Fastighetsskötsel	Skuru Trädgårdstjänst
Städ	Profilstädarna

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Sonny Hermansson	Ordförande
Gulli Jubel	Sekreterare
Mattias Ehrlund	Kassör
Niklas Asplund	Ledamot
Fredrik Haglund	Ledamot
Martina Karlsson	Ledamot
Carin Ståhl	Ledamot
Robert Heuer	Suppleant
Gunilla Hällerstam	Suppleant
Karoline Pauli	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Fredrik Haglund, Martina Karlsson och Sonny Hermansson.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Revisorer har varit Kent Westerlund, Ernst & Young AB, och Bertil Höglund, internrevisor.
Revisorssuppleant har varit Annakarin Boreus.

Valberedning

Valberedning har varit: Ann-Britt Hagberg, Birgit Hansson och Conny Sundgren.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2002-04-23. Extra föreningsstämma har hållits 2002-10-16.

Väsentliga händelser, framtida utveckling och föreningens ekonomi

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Föreningen har under 2002 fortsatt målning av fönster, renoverat trapphusen och påbörjat ett stambyte av elen i fastigheterna.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Arbetet med elrenovering fortsätter under 2003 och beräknas vara klart till hösten.

Föreningens ekonomi

Kostnaden för elrenoveringen finansieras genom lån. Detta leder till att medlemsavgiften under några år kommer att höjas med cirka två till tre procent per år.

Dispositionsförslag

Styrelsen föreslår att, av till disposition tillgängliga medel,

årets vinst:	209 526:01
och balanserad vinst:	<u>1 070 102:65</u>
summa	1 279 628:66

balanseras i ny räkning.

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

RESULTATRÄKNING

1 JANUARI - 31 DECEMBER

2002

2001

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror	Not 1	3 649 064	3 557 848
Övriga rörelseintäkter		5 778	9 750
		3 654 842	3 567 598

RÖRELSENS KOSTNADER

Not 2

Fastighetsskötsel	-375 101	-510 991
Reparationer	-159 860	-234 139
Taxebundna kostnader	-1 442 542	-1 342 057
Övriga driftskostnader	-62 430	-51 664
Fastighetsskatt	-128 565	-112 845
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	-168 528	-170 294
Personalkostnader	-154 468	-156 355
Avskrivningar och nedskrivningar	-373 671	-400 981
	-2 865 165	-2 979 326

RÖRELSERESULTAT

789 677

588 272

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter från långa fordringar		2 071
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	66 373	20 520
Räntekostnader och liknande resultatposter	-464 703	-497 872
Räntebidrag	129 535	163 297
	-268 795	-311 984

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

520 882

276 288

BOKSLUTSDISPOSITIONER

Föreningens reparationsfond	Not 3	-209 000	-60 500
		-209 000	-60 500

SKATT

Statlig skatt	-102 356	-23 570
	-102 356	-23 570

ÅRETS RESULTAT

209 526

192 218

BALANSRÄKNING DEN 31 DECEMBER

2002

2001

TILLGÅNGAR

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Byggnader och mark	Not 4	10 670 027	9 495 831
Maskiner och inventarier	Not 5	<u>5 079</u>	<u>10 156</u>
		10 675 106	9 505 987

FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Långfristiga värdepappersinnehav	Not 6	<u>1 165 862</u>	<u> </u>
		1 165 862	

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

11 840 968

9 505 987

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Avgifts- och hyresfordringar		3 063	5 109
Övriga fordringar		1 689	
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 7	4 372	7 262
Upplupna räntebidrag		<u>20 548</u>	<u>23 661</u>
		29 672	36 032

KORTFRISTIGA PLACERINGAR

Kortfristiga placeringar	Not 8	<u> </u>	<u>1 165 862</u>
			1 165 862

KASSA, BANK OCH KLIENTMEDEL

Kassa, postgiro och bank		5 892	3 189
SBC klientmedel i SHB		<u>359 251</u>	<u>397 194</u>
		365 143	400 382

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

394 815

1 602 276

SUMMA TILLGÅNGAR

12 235 783

11 108 263

		2002	2001
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 9		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		88 800	88 800
		88 800	88 800
Fritt eget kapital			
Dispositionsfond			101 995
Balanserad vinst		1 070 103	775 890
Årets resultat		209 526	192 218
		1 279 629	1 070 103
SUMMA EGET KAPITAL		1 368 429	1 158 903
AVSÄTTNINGAR	Not 3		
Föreningens reparationsfond		504 970	521 720
		504 970	521 720
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Checkräkningskredit	Not 10	792 092	
Skulder till kreditinstitut	Not 11	8 106 025	8 582 745
		8 898 117	8 582 745
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		197 100	200 060
Leverantörsskulder		839 365	337 096
Skatteskulder		108 612	14 106
Övriga kortfristiga skulder		76 109	68 523
Upplupna kostnader	Not 12	69 787	121 354
Förutbetalda avgifter och hyror		173 294	103 756
		1 464 267	844 895
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		12 235 783	11 108 263
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Uttagna fastighetsinteckningar		14 349 000	
Ställda panter			11 919 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges. Öresavrundning har skett.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd
Samma redovisnings- och värderingsprinciper används som föregående år.

Vad gäller föreningens reparationsfond görs avsteg mot årsredovisningslagen i avvaktan på besked från bokföringsnämnden.

Benämningen dispositionsfond existerar inte i årsredovisningslagen. För att följa lagen har därför dispositionsfonden bokats om till balanserat resultat. Någon stadgeändring behövs inte.

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

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

	2002	2001
Byggnad	2%	2%
Yttre anläggningar	5%	5%
Standardförbättringar	5%	5%
Tvättstuga		10%
Värmeanläggning		6,66%
Stambyte	2,5%	2,5%
Fönsterbyte	10%	10%
Inventarier	33,33%	33,33%

Avsättning till medlemmarnas reparationsfond görs enligt föreningens stadgar.

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

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

	2002	2001
NOT 1		
ÅRSavgIFTER, HYROR		
Årsavgifter	3 191 148	3 113 624
Hyror	457 916	444 224
	3 649 064	3 557 848

	2002	2001
NOT 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetsskötsel och städning		
Fastighetsskötsel entreprenad	55 800	55 800
Fastighetsskötsel enligt beställning	50 768	67 844
Fastighetsskötsel gård entreprenad	119 169	136 265
Fastighetsskötsel gård beställning	34 897	115 745
Städning entreprenad	87 017	78 069
Städning enligt beställning		5 269
Sotning	10 443	11 708
OVK		18 078
Gård		156
Serviceavtal	1 471	5 325
Värmeanläggning	15 538	15 000
Förbrukningsmateriel		1 733
	375 101	510 991
Reparationer		
Gemensamma utrymmen	4 010	
Tvättstuga	12 838	5 139
Trapphus	164 900	
Lås	2 333	453
VVS		7 219
Värmeanläggning	8 745	36 787
Fönster	43 750	
Balkonger		98 448
Markanläggning		27 250
Konsult	116 269	53 450
Övrigt	32 765	5 393
Ianspråktagande föreningens reparationsfond	-225 750	
	159 860	234 139
Taxebundna kostnader		
Elkostnader	93 185	96 572
Oljekostnader	1 059 439	986 291
Vattenkostnader	169 062	176 426
Sophämtning	68 540	62 184
Grovsopor	19 470	16 384
Renhållning		4 200
Snöröjning	32 846	
	1 442 542	1 342 057
Övriga driftskostnader		
Försäkring	44 030	33 264
Självrisk	18 400	18 400
	62 430	51 664
Fastighetsskatt	128 565	112 845

	2002	2001
Övriga förvaltnings och rörelsekostnader		
Telefon	2 584	2 581
Inkasso/betalningsföreläggande	76	301
Revisionsarvode (extern revisor)	10 625	10 625
Kostnader för styrelsemöten	1 992	
Styrelseomkostnader		4 875
Kostnader för stämma	28 910	5 850
Trivselkostnader (inne)	1 366	8 623
Förvaltningsarvode	82 164	77 438
Arvode SBC övrigt		35 000
Juridik	6 563	
Administration	9 950	13 737
Korttidsinventarier	1 150	2 000
Tidningar, tidskrifter och facklitteratur	10 184	
Avgift till organisationer	6 590	6 590
Övriga driftskostnader	6 375	2 676
	168 528	170 294
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har liksom föregående år inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	117 900	109 730
Sociala kostnader	34 849	32 093
Övriga personalkostnader	1 719	14 532
	154 468	156 355
Avskrivningar		
Byggnad	50 000	50 000
Förbättringar	318 594	345 904
Inventarier	5 077	5 077
	373 671	400 981
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	2 865 165	2 979 326
NOT 3		
AVSÄTTNINGAR		
Föreningens reparationsfond		
Vid årets början	521 720	461 220
Årets avsättning	69 000	60 500
Extra avsättning	140 000	
Ianspråkstagande	-225 750	
Vid årets slut	504 970	521 720

	2002	2001
NOT 4		
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	12 688 779	11 828 835
Nyanskaffningar	1 542 790	859 944
Utgående anskaffningsvärde	14 231 569	12 688 779
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-3 192 948	-2 797 044
Årets avskrivningar enligt plan	-368 594	-395 904
Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan	-3 561 542	-3 192 948
Planenligt restvärde vid årets slut	10 670 027	9 495 831
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	15 354 000	13 451 000
Taxeringsvärde mark	7 641 000	6 687 000
	22 995 000	20 138 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	20 277 000	17 707 000
Lokaler	2 718 000	2 431 000
NOT 5		
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	168 906	153 673
Nyanskaffningar		15 233
Utgående anskaffningsvärde	168 906	168 906
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-158 750	-153 673
Årets avskrivningar enligt plan	-5 077	-5 077
Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan	-163 827	-158 750
Planenligt restvärde vid årets slut	5 079	10 156

NOT 6

LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Andra värdepapper	Summa nominellt värde	Bokfört värde 02-12-31	Verkligt värde 02-12-31	Bokfört värde 01-12-31
Nordea Likviditetsinvest		1 165 862	1 245 038	
Summa långfristiga värdepappersinnehav		1 165 862	1 245 038	
I föregående års bokslut låg posten bokförd under kortfristiga innehav				

NOT 7

FÖRUTBETALDA KOSTNADER & UPPLUPNA INTÄKTER

	02-12-31	01-12-31
Bankfacksavgift	953	
Serviceavtal värmeanläggning	2 688	1 471
Telefon	731	517
Försäkring		3 024
Upplupna överlåtelse/pantsättningsavgifter		2 250
	4 372	7 262

NOT 8

KORTFRISTIGA PLACERINGAR

Andra värdepapper	Summa nominellt värde	Bokfört värde 02-12-31	Verkligt värde 02-12-31	Bokfört värde 01-12-31
Nordea Likviditetsinvest				1165862
Summa kortfristiga placeringar				1165862
Posten ligger bokförd som långfristigt innehav, se not 6				

NOT 9

EGET KAPITAL

	2002	Förändring under året	Enligt stämmans beslut	2001
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	88 800			88 800
	88 800			88 800
Fritt eget kapital				
Dispositionsfond*		-101 995		101 995
Balanserad vinst	1 070 103	101 995	192 218	775 890
Årets resultat	209 526		-192 218	192 218
	1 279 629			1 070 103
*Dispositionsfond har bokats om till balanserad vinst				
Summa eget kapital	1 368 429			1 158 903

		2002	2001	
NOT 10				
CHECKRÄKNINGSKREDIT	Räntesats			
Beviljad kredit	5,95%	6 000 000		
Utnyttjat kreditbelopp		792 092		
Efter balansdagen har föreningens checkkredit utökats med				
NOT 11				
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	02-12-31	02-12-31	01-12-31	
Nordbanken Hypotek 3978 81 37164	4,30%	748 125	765 225	rörlig ränta
Nordbanken Hypotek 3978 81 64277	4,91%	2 185 000	2 245 000	rörlig ränta
Nordbanken Hypotek 3978 81 64285	6,30%	2 685 000	2 745 000	2003-06-18
Nordbanken Hypotek 3978 81 64269	4,56%	2 685 000	2 745 000	rörlig ränta
Stadshypotek			282 580	rörlig ränta
Låneskuld med förfallodag inom 5 år		8 303 125	8 782 805	
Summa skulder till kreditinstitut		8 303 125	8 782 805	
Avgår kortfristig del		-197 100	-200 060	
		8 106 025	8 582 745	

	2002	2001
NOT 12		
UPPLUPNA KOSTNADER	02-12-31	01-12-31
Upplupen elkostnad	7 346	4 900
Upplupen kostnad grovsopor	2 344	
Upplupen kostnad administration	322	
Upplupen kostnad panncentral	1 275	
Upplupen kostnad vinterunderhåll	1 515	19 819
Upplupen kostnad extern revisor	12 000	12 000
Upplupen kostnad intern revisor	900	
Upplupna låneräntor	44 085	42 882
Upplupen kostnad olja		32 049
Upplupen kostnad trädgårdsskötsel		9 704
	69 787	121 354

Nacka den 5 mars 2003

Sonny Hermansson

Gulli Jubel

Mattias Ehrlund

Niklas Asplund

Fredrik Haglund

Martina Karlsson

Carin Ståhl

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den

Kent Westerlund
Ernst & Young AB

Bertil Höglund
Internrevisor