

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen NACKAHUS I EKÄNGEN

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2003.

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 1942-04-17 och nuvarande stadgar registrerades 1992-11-02 hos PRV.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning

Förvärv

Kommun

SICKLAÖN 227:1

1941

Nacka

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Uppvärmning i fastigheten är olja.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna byggdes 1941 och består av 8 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 samt 14 lokaler med hyresrätt.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

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

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter:

1 rok	2 rok	3 rok
48	36	12

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
Omputsning av fasad	1972
Omläggning av tak	1993
Rörstamsbyte	1997
Renovering av balkonger	1999
Elstambyte	2002 - 2004

Medlemmar

Av föreningens 96 medlemslägenheter har under året 17 överlåtit.

Under året har styrelsen beviljat 2 andrahandsuthyrningar.

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

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:
- Ekonomisk förvaltning

- Lägenhetsförteckning

Den tekniska förvaltningen har skötts av styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Sonny Hermansson	Ordförande
Madeleine Kindstrand	Sekreterare
Fredrik Haglund	Kassör
Gunilla Ekström Hällerstram	Ledamot, lägenhetsansvarig
Robert Heuer	Ledamot, fastighetsansvarig
Martina Karlsson	Ledamot, markansvarig
Karoline Pauli	Ledamot
Jonas Olofsson	Suppleant
Kristian Sjökvist	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för Sonny Hermansson, Fredrik Haglund, Martina Karlsson, Jonas Olofsson och Kristian Sjökvist.

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Revisorer har varit:

Kent Westerlund	Ernst & Young AB
Bertil Höglund	Internrevisor
Annakarin Boreus	Revisorssuppleant

Valberedning

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

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2003-04-24.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

- Elstamrenovering

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

- Inga planerade underhållsarbeten under 2004.

Föreningens ekonomi

- Avgiften till föreningen höjs med cirka 3% per år under de närmaste åren.
- Våra lån finns på Nordbanken till rörlig ränta. Lånesumman uppgår till 13.864.825 kr
- Under året har föreningen upplånat ca 5.000.000, för elstamrenoveringen.
- Föreningen har erhållit räntebidrag på 120 000 kr, kommer att minska.

Nyckeltal	2003	2002	2001	2000
Årsavgift/kvm Bostadsrättsyta	710	692	676	637
Lån/kvm Bostadsrättsyta	3008	1973	1906	1949
Elkostnad/hushåll	1115	971	1006	1033
Värmekostnad/hushåll	11886	11036	10274	9292
Vattenkostnad/hushåll	1434	1761	1838	1469

Dispositionsförslag

Styrelsen föreslår följande resultatdisposition

årets resultat:	-11 779:92
och balanserad vinst	<u>1 279 628:66</u>
summa	<u>1 267 848:74</u>

balanseras i ny räkning.

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

RESULTATRÄKNING

1 JANUARI - 31 DECEMBER

2003

2002

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror	Not 1	3 739 519	3 649 064
Övriga rörelseintäkter		<u>174 983</u>	<u>5 778</u>
		3 914 502	3 654 842

RÖRELSENS KOSTNADER

	Not 2		
Fastighetsskötsel		-370 729	-375 101
Reparationer		-468 268	-159 860
Taxebundna kostnader		-1 482 475	-1 442 542
Övriga driftskostnader		-52 133	-62 430
Fastighetsskatt		-133 270	-128 565
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-173 420	-168 528
Personalkostnader		-147 561	-154 468
Avskrivningar		<u>-466 603</u>	<u>-373 671</u>
		-3 294 459	-2 865 165

RÖRELSERESULTAT

620 043

789 677

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter	10 097	66 373
Räntekostnader	-628 674	-464 703
Räntebidrag	<u>121 610</u>	<u>129 535</u>
	-496 967	-268 795

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

123 076

520 882

BOKSLUTSDISPOSITIONER

Föreningens reparationsfond	Not 3	<u>-72 100</u>	<u>-209 000</u>
		-72 100	-209 000

SKATT

Statlig skatt	<u>-62 756</u>	<u>-102 356</u>
	-62 756	-102 356

ÅRETS RESULTAT

-11 780

209 526

BALANSRÄKNING DEN 31 DECEMBER		2003	2002
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 4	10 524 326	9 127 237
Pågående arbeten	Not 5	3 271 430	1 542 790
Inventarier	Not 6		5 079
		13 795 756	10 675 106
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 7	1 165 862	1 165 862
		1 165 862	1 165 862
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		14 961 618	11 840 968
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		30 691	3 063
Övriga fordringar		10 442	1 689
Förutbetalda kostnader	Not 8	25 857	4 372
Upplupna räntebidrag		20 886	20 548
		87 876	29 672
KASSA OCH BANK			
Kassa, postgiro och bank		59 596	5 892
SBC klientmedel i SHB		1 175 297	359 251
		1 234 892	365 143
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 322 768	394 815
SUMMA TILLGÅNGAR		16 284 386	12 235 783
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser	Not 9	88 800	88 800
		88 800	88 800
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		1 279 629	1 070 103
Årets resultat		-11 780	209 526
		1 267 849	1 279 629
SUMMA EGET KAPITAL		1 356 649	1 368 429

		2003	2002
AVSÄTTNINGAR			
Föreningens reparationsfond	Not 3	577 070	504 970
		577 070	504 970
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Checkräkningskredit	Not 10		792 092
Skulder till kreditinstitut	Not 11	13 585 049	8 106 025
		13 585 049	8 898 117
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11	279 776	197 100
Leverantörsskulder		160 847	839 365
Skatteskulder		58 482	108 612
Övriga kortfristiga skulder		64 877	76 109
Upplupna kostnader	Not 12	38 501	69 787
Förutbetalda avgifter och hyror		163 135	173 294
		765 618	1 464 267
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		16 284 386	12 235 783
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar		14 349 000	14 349 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

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

Föreningens reparationsfond har redovisats som en avsättning och dess förändring har redovisats över resultaträkningen

Bokföringsnämndens allmänna råd, som börjar gälla för räkenskapsår från och med 2004-01-01 innebär att föreningens reparationsfond skall redovisas som en egen post under rubriken bundet eget kapital och inte påverka resultaträkningen.

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

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

	2003	2002
Byggnad	2,0%	2,0%
Yttre anläggningar	5,0%	5,0%
Standardförbättringar	5,0%	5,0%
Elanläggning	5,0%	
Stambyte	2,5%	2,5%
Fönsterbyte	10,0%	10,0%
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.

NOT 1

ÅRSavgIFTER, HYRESINTÄKTER

Årsavgifter	3 270 960	3 191 148
Hyresintäkter	468 559	457 916
	3 739 519	3 649 064

	2003	2002
NOT 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetsskötsel och städning		
Fastighetsskötsel entreprenad	61 380	55 800
Fastighetsskötsel enligt beställning	21 695	50 768
Fastighetsskötsel gård entreprenad	121 115	119 169
Fastighetsskötsel gård beställning	39 044	34 897
Städning entreprenad	82 305	87 017
Sotning	13 140	10 443
Serviceavtal		1 471
Värmeanläggning	19 743	15 538
Förbrukningsmateriel	1 908	
Brandvarnare	10 400	
	370 729	375 101
Reparationer		
Lokaler	2 477	
Gemensamma utrymmen	13 600	4 010
Tvättstuga	29 216	12 838
Källare	6 000	
Trapphus	369 187	164 900
Lås	385	2 333
VVS	6 453	
Värmeanläggning	8 911	8 745
Elinstallationer	6 972	
Fönster	2 994	43 750
Balkonger	2 125	
Garage/bilplatser	1 698	
Konsult	14 000	116 269
Övrigt	4 250	32 765
Ianspråktagande föreningens reparationsfond		-225 750
	468 268	159 860
Taxebundna kostnader		
Elkostnader	106 997	93 185
Oljekostnader	1 141 071	1 059 439
Vattenkostnader	137 676	169 062
Sophämtning	68 540	68 540
Grovsopor	28 191	19 470
Snöröjning		32 846
	1 482 475	1 442 542
Övriga driftskostnader		
Försäkring	52 133	44 030
Självrisk		18 400
	52 133	62 430
Fastighetsskatt	133 270	128 565

	2003	2002
Övriga förvaltnings och rörelsekostnader		
Telefon	4 297	2 584
Datakommunikation	15 597	
Inkasso/betalningsföreläggande		76
Revisionsarvode (extern revisor)	10 125	10 625
Kostnader för styrelsemöten		1 992
Styrelseomkostnader	2 269	
Kostnader för stämma	6 895	28 910
Trivselkostnader (inne)		1 366
Förvaltningsarvode	86 945	82 164
Juridik	18 476	6 563
Administration	13 644	9 950
Korttidsinventarier		1 150
Tidningar, tidskrifter och facklitteratur		10 184
Avgift till organisationer	6 590	6 590
Övriga driftskostnader	8 583	6 375
	173 420	168 528

Anställda och personalkostnader

Föreningen har liksom föregående år inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	110 300	117 900
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	1 000	
Sociala kostnader	32 267	34 849
Övriga personalkostnader	3 994	1 719
	147 561	154 468

Avskrivningar

Byggnad	50 000	50 000
Förbättringar	411 524	318 594
Inventarier	5 079	5 077
	466 603	373 671

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

3 294 459 2 865 165

NOT 3

AVSÄTTNINGAR

Föreningens reparationsfond

Vid årets början	504 970	521 720
Årets avsättning	72 100	69 000
Extra avsättning		140 000
Ianspråkstagande		-225 750
Vid årets slut	577 070	504 970

	2003	2002	
NOT 4			
BYGGNADER			
Ackumulerade anskaffningsvärden			
Vid årets början	12 688 779	12 688 779	
Nyanskaffningar	1 858 613		
Utgående anskaffningsvärde*	14 547 392	12 688 779	
*År 2002 ingick pågående arbete i denna not med 1 542 790, from 2003 redovisas pågående arbete i egen not			
Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
Vid årets början	-3 561 542	-3 192 948	
Årets avskrivningar enligt plan	-461 524	-368 594	
Utgående avskrivning enligt plan	-4 023 066	-3 561 542	
Planenligt restvärde vid årets slut	10 524 326	9 127 237	
Taxeringsvärde			
Taxeringsvärde byggnad	16 031 000	15 354 000	
Taxeringsvärde mark	8 006 000	7 641 000	
	24 037 000	22 995 000	
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande			
Bostäder	21 420 000	20 277 000	
Lokaler	2 617 000	2 718 000	
NOT 5			
PÅGÅENDE ARBETEN			
Pågående arbeten	3 271 430	1 542 790	
NOT 6			
INVENTARIER			
Ackumulerade anskaffningsvärden			
Vid årets början	168 906	168 906	
Utgående anskaffningsvärde	168 906	168 906	
Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
Vid årets början	-163 827	-158 750	
Årets avskrivningar enligt plan	-5 079	-5 077	
Utgående avskrivning enligt plan	-168 906	-163 827	
Planenligt restvärde vid årets slut		5 079	
NOT 7			
LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV			
Andra värdepapper	Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
	03-12-31	03-12-31	02-12-31
Nordea Likviditetsinvest	1 165 862	1 281 208	1 165 862

Summa långfristiga värdepappersinnehav	1 165 862	1 281 208	1 165 862
---	------------------	------------------	------------------

	2003	2002
NOT 8		
FÖRUTBETALDA KOSTNADER	03-12-31	02-12-31
Bankfacksavgift	1 125	953
Serviceavtal värmeanläggning	2 776	2 688
Telefon	573	731
Försäkring	4 739	
Årsavgift	6 590	
Internetavgift	4 876	
Projektplats	5 178	
	25 857	4 372

	2003	Enligt stämmans beslut	2002
NOT 9			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser	88 800		88 800
	88 800		88 800
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst	1 279 629	209 526	1 070 103
Årets resultat	-11 780	-209 526	209 526
	1 267 849		1 279 629
Summa eget kapital	1 356 649		1 368 429

2002

NOT 10		
CHECKRÄKNINGSKREDIT	Räntesats	
Beviljad kredit	5,95%	6 000 000
Utnyttjat kreditbelopp		792 092

NOT 11				
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	03-12-31	03-12-31	02-12-31	
Nordbanken Hypotek	3,29%	731 025	748 125	rörlig ränta
Nordbanken Hypotek		0	2 185 000	rörlig ränta
Nordbanken Hypotek		0	2 685 000	rörlig ränta
Nordbanken Hypotek		0	2 685 000	2003-06-18
Nordbanken Hypotek	3,29%	7 390 000	0	rörlig ränta
Nordbanken Hypotek	3,29%	5 743 800		rörlig ränta
Summa skulder till kreditinstitut		13 864 825	8 303 125	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-279 776	-197 100	
		13 585 049	8 106 025	

	2003	2002
NOT 12		
UPPLUPNA KOSTNADER	03-12-31	02-12-31
El		7 346
Grovsopor		2 344
Administration		322
Panncentral		1 275
Vinterunderhåll		1 515
Extern revisor	11 500	12 000
Intern revisor		900
Låneräntor	25 867	44 085
Bankavgift	1 134	
	38 501	69 787

Nacka den 11 mars 2004

Sonny Hermansson

Madeleine Kindstrand

Fredrik Haglund

Gunilla Ekström Hällerstam

Robert Heuer

Martina Karlsson

Karoline Pauli

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den

Kent Westerlund
Ernst & Young AB

Bertil Höglund
Internrevisor