

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen NACKAHUS I EKÄNGEN

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2004.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och 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 Bolagsverket.

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

Fastigheten byggdes 1941 och består av 8 flerbostadshus i 3 våningar.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 256 kvadratmeter, varav 4609 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 647 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 96 lägenheter med bostadsrätt och 14 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter:

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

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Class AB, 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
Förråd		3 månader
Förråd		3 månader
Förråd		3 månader
Förråd		3 månader

Byggnadernas 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	2002 - 2004
Omputsning av fasad	1972
Omläggning av tak	1993
Renovering av balkonger	1999

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts i egen regi:

- Teknisk förvaltning - Styrelsen

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 96 st.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 11 överlåtit.

Under året har styrelsen beviljat 3 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. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Sonny Hermansson	Ordförande	
Sandhya Forselius	Sekreterare	
Fredrik Haglund	Kassör	
Annica Dagborg	Ledamot	Vice Kassör
Gunilla Hällerstam	Ledamot	Lägenhetsansvarig
Martina Karlsson	Ledamot	Markansvarig
Jonas Olofsson	Ledamot	
Christer Hén	Suppleant	Fastighetsansvarig

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Kent Westerlund, ordinarie extern Ernst & Young
Anna-Karin Boréus, ordinarie Intern
Kerstin Sundgren, suppleant intern

Valberedning

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

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2004-04-22.

Föreningens ekonomi

Nyckeltal	2004	2003	2002	2001
Årsavgift/kvm				
bostadsrättsyta	730	710	692	676
Lån/kvm bostadsrättsyta	2948	3008	1973	1906
Elkostnad/kvm totalyta	23			
Värmekostnad/kvm totalyta	262			
Vattenkostnad/kvm totalyta	30			

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2004-01-01 med 2 %.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna med 2 % per 2005-03-01.

Föreningens totala förmögenhetsvärde per 2004-12-31 uppgick till 13 033 944 kr och fördelas enligt medlemmarnas andel i bostadsrättsföreningen. Föreningen har lämnat kontrolluppgifter på förmögenhetsvärdet till Skatteverket.

Dispositionsförslag

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat	-82 914:81
balanserad vinst	1 267 848:74
reservering till föreningens reparationsfond enligt stadgarna-	71 928:00
	1 113 005:93

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

att i ny räkning överföres	1 113 005:93
----------------------------	---------------------

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

RESULTATRÄKNING

1 JANUARI - 31 DECEMBER

2004

2003

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror	Not 1	3 845 772	3 739 519
Övriga rörelseintäkter		9 155	174 983
		3 854 927	3 914 502

RÖRELSENS KOSTNADER

Not 2

Fastighetskostnader	-446 402	-370 729
Reparationer	-125 606	-468 268
Taxebundna kostnader	-1 791 563	-1 482 475
Övriga driftskostnader	-95 202	-52 133
Fastighetsskatt	-130 360	-133 270
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	-187 922	-173 420
Personalkostnader	-133 150	-147 561
Avskrivningar	-640 417	-466 603
	-3 550 621	-3 294 459

RÖRELSERESULTAT

304 306

620 043

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter	8 392	10 097
Räntekostnader	-376 345	-628 674
Räntebidrag	120 597	121 610
	-247 355	-496 967

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

56 950

123 076

BOKSLUTSDISPOSITIONER

Föreningens reparationsfond	Not 9	-72 100
		-72 100

SKATT

Statlig inkomstskatt	-139 865	-62 756
	-139 865	-62 756

ÅRETS RESULTAT

-82 915

-11 780

BALANSRÄKNING		2004-12-31	2003-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	13 359 187	10 524 326
Pågående arbeten	Not 4		3 271 430
Maskiner och inventarier	Not 5	21 597	
		13 380 784	13 795 756
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 6	1 165 862	1 165 862
		1 165 862	1 165 862
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		14 546 645	14 961 618
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		167	167
Övriga fordringar		64 608	40 966
Förutbetalda kostnader	Not 7	47 841	25 857
Upplupna räntebidrag		20 211	20 886
		132 827	87 876
KASSA OCH BANK			
Kassa, postgiro och bank		74 363	59 596
SBC klientmedel i SHB		1 467 447	1 175 297
		1 541 810	1 234 892
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 674 637	1 322 768
SUMMA TILLGÅNGAR		16 221 282	16 284 386
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser	Not 8	88 800	88 800
Föreningens reparationsfond		648 998	
		737 798	88 800

Fritt eget kapital

Balanserad vinst	1 195 921	1 279 629
Årets resultat	-82 915	-11 780
	1 113 006	1 267 849

SUMMA EGET KAPITAL	1 850 804	1 356 649
---------------------------	------------------	------------------

		2004-12-31	2003-12-31
AVSÄTTNINGAR	Not 9		
Föreningens reparationsfond		<u>0</u>	<u>577 070</u>
		0	577 070
 LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	<u>13 305 273</u>	<u>13 585 049</u>
		13 305 273	13 585 049
 KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10	279 776	279 776
Leverantörsskulder		312 109	160 847
Skatteskulder		83 366	58 482
Övriga kortfristiga skulder		363	64 877
Upplupna kostnader	Not 11	65 418	38 501
Förutbetalda avgifter och hyror		<u>324 173</u>	<u>163 135</u>
		1 065 205	765 618
 SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		16 221 282	16 284 386
 Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 10	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 har använts som föregående år, förutom föreningens reparationsfond som redovisas som en egen post under rubriken bundet eget kapital. Föreningens reparationsfond redovisas från och med räkenskapsåret 2004 i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4). Jämförelseuppgifterna för föregående år har inte omräknats på grund av att en sådan omräkning inte bedöms stå i rimlig proportion till värdet av informationen.

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.

	2004	2003
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	20,0%	33,3%

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.

	2004	2003
NOT 1		
RÖRELSENS INTÄKTER		
Årsavgifter	3 365 246	3 270 960
Hysesintäkter	480 526	468 559
	3 845 772	3 739 519

NOT 2 RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	61 380	61 380
Fastighetsskötsel enligt beställning	58 168	21 695
Fastighetsskötsel gård entreprenad	123 772	121 115

Fastighetsskötsel gård beställning	70 578	39 044
Städning entreprenad	90 992	82 305
Sotning	13 384	13 140
Värmeanläggning	19 853	19 743
Förbrukningsmateriel	8 275	1 908
Brandvarnare		10 400
	446 402	370 729

	2004	2003
Reparationer		
Lägenheter	506	
Lokaler		2 477
Gemensamma utrymmen		13 600
Tvättstuga	16 140	29 216
Källare		6 000
Trapphus	2 176	369 187
Lås	4 888	385
VVS	6 851	6 453
Värmeanläggning	16 378	8 911
Elinstallationer	50 531	6 972
Fönster		2 994
Balkonger		2 125
Markytor	10 188	
Garage/bilplatser		1 698
Konsult	11 557	14 000
Övrigt	6 391	4 250
	125 606	468 268
Taxebundna kostnader		
Elkostnader	121 832	106 997
Oljekostnader	1 374 723	1 141 071
Vattenkostnader	155 316	137 676
Sophämtning	71 999	68 540
Grovsopor	22 857	28 191
Snöröjning	44 836	
	1 791 563	1 482 475
Övriga driftskostnader		
Försäkring	62 586	52 133
Självrisk	19 300	
Kabel-TV	13 316	
	95 202	52 133
Fastighetsskatt	130 360	133 270
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Telefon	2 747	4 297
Datakommunikation	23 282	15 597
Revisionsarvode (extern revisor)	11 000	10 125
Styrelseomkostnader	2 899	2 269
Kostnader för stämma	20 558	6 895
Trivselkostnader (inne)	478	
Förvaltningsarvode	89 682	86 945
Arvode SBC övrigt	6 406	
Juridik	1 875	18 476

Administration	16 645	13 644
Avgift till organisationer	6 590	6 590
Övriga driftskostnader	5 761	8 583
	187 922	173 420

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

	2004	2003
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	104 000	110 300
Kostnadsersättningar och naturaförmåner		1 000
Sociala kostnader	29 150	32 267
Övriga personalkostnader		3 994
	133 150	147 561

Avskrivningar

Byggnad	50 000	50 000
Förbättringar	585 018	411 524
Inventarier	5 399	5 079
	640 417	466 603

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER **3 550 621** **3 294 459**

NOT 3

BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	14 547 392	12 688 779
Nyanskaffningar	3 469 879	1 858 613
Utgående anskaffningsvärde	18 017 271	14 547 392

Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-4 023 066	-3 561 542
Årets avskrivningar enligt plan	-635 018	-461 524
Utgående avskrivning enligt plan	-4 658 084	-4 023 066

Planenligt restvärde vid årets slut **13 359 187** **10 524 326**

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	14 088 000	16 031 000
Taxeringsvärde mark	10 808 000	8 006 000
	24 896 000	24 037 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	22 800 000	21 420 000
Lokaler	2 096 000	2 617 000

NOT 4

PÅGÅENDE ARBETEN

Pågående arbeten	0	3 271 430
------------------	---	-----------

	2004	2003
NOT 5		
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	168 906	168 906
Nyanskaffningar	26 996	
Utgående anskaffningsvärde	195 902	168 906

Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-168 906	-163 827
Årets avskrivningar enligt plan	-5 399	-5 079
Utgående avskrivning enligt plan	-174 305	-168 906

Redovisat restvärde vid årets slut **21 597**

NOT 6
LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV
Aktier

	Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
	2004-12-31	2004-12-31	2003-12-31
Noedea Likviditetsinvest	1 165 862	1 305 305	1 165 862
Summa långfristiga värdepappersinnehav	1 165 862	1 305 305	1 165 862

NOT 7
FÖRUTBETALDA KOSTNADER

	2004-12-31	2003-12-31
Bankavgift	1 147	1 125
Serviceavtal värmeanläggning	2 884	2 776
Telefon		573
Försäkring	5 259	4 739
Årsavgift	6 590	6 590
Internetavgift	8 671	4 876
Projektplats		5 178
Fastighets- och trädgårdsskötsel	6 490	
Kabel-TV	16 800	
	47 841	25 857

NOT 8

EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	88 800			88 800
Föreningens reparationsfond	648 998	648 998		
Summa bundet eget kapital	737 798			88 800
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	1 195 921	-71 928	-11 780	1 279 629
Årets resultat	-82 915		11 780	-11 780
Summa fritt eget kapital	1 113 006			1 267 849
Summa eget kapital	1 850 804			1 356 649

Föreningens reparationsfond (577 070 kronor) har förts om till bundet eget kapital enligt BFNAR.

	2004	2003
NOT 9		
AVSÄTTNINGAR		
Föreningens reparationsfond		
Vid årets början	577 070	504 970
Årets avsättning	-	72 100
Omföring till eget kapital	-577 070	-
Vid årets slut	0	577 070

BUNDET EGET KAPITAL

Föreningens reparationsfond

Vid årets början	0	
Omföring från avsättningar	577 070	
Årets reservering	71 928	
Årets ianspråktagande	0	
Vid årets slut	648 998	0

NOT 10

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	2004-12-31	2004-12-31	2003-12-31	
Nordbanken Hypotek	2,53%	713 925	731 025	Rörlig ränta
Nordbanken Hypotek	2,53%	7 242 200	7 390 000	Rörlig ränta
Nordbanken Hypotek	2,53%	5 628 924	5 743 800	Rörlig ränta
Summa skulder till kreditinstitut		13 585 049	13 864 825	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-279 776	-279 776	

13 305 273 13 585 049

NOT 11

UPPLUPNA KOSTNADER

	2004-12-31	2003-12-31
Extern revisor	11 562	11 500
Låneräntor	30 875	25 867
Bankavgift	-	1 134
Intern revisor	900	
Dataproducerande tjänster	122	
El	9 730	
Trädgårdsskötsel	10 425	
Renhållning	1 804	
	65 418	38 501

NACKA den / 2005

Sonny Hermansson

Sandhya Forselius

Fredrik Haglund

Annica Dagborg

Gunilla Hällersta

Martina Karlsson

Jonas Olofsson

Vår revisionsberättelse har avgivits den /
2005

Kent Westerlund
Extern revisor

Anna-Karin Boréus
Intern

revisor