

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen NACKAHUS I EKÄNGEN

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2005.

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 registrerades 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.

Byggnadernas uppvärmning är olja.

Byggnadsår och ytor

Fastighetens bebyggdes 1941 och består av 8 flerbostadshus i 3 våningar.

Byggnadernas 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 och 14 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter

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
Skomakare		36 månader
Fotvård		36 månader
Kontor		36 månader
Bosses Bodega		36 månader
Förråd		3 månader
Förråd		3 månader
Heminredningsbutik		36 månader
Kroppsterapi		36 månader
Kapellmakare		36 månader
Kapellmakare		3 månader
Förråd		1 månader

Byggnadernas tekniska status

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

Underhållsplanen uppdaterades 2005-01-11.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras.

Åtgärd	År	Kommentar
Rörstambyte	1997	
Elstambyte	2002 - 2004	
Omputsning av fasad	1972	
Omläggning av tak	1993	
Renovering av balkonger	1999	
Affärslokalen	2005	Renovering och ny el och ventilation

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 14 överlåtits.

Under året har styrelsen beviljat 4 andrahandsuthyrningar.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är:

- När skäl finns beviljas 6 månader med eventuell förlängning 6 månader. Följer rekommendationer enligt hyreslagen.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Sandhya Forselius	Ordförande	
Annica Dagborg	Sekreterare	
Fredrik Haglund	Kassör	
Carl-Henrik Dahl	Ledamot	Vice kassör
Gunilla Ekström Hällerstram	Ledamot	Avgår på egen begäran
Christer Hén	Ledamot	Fastighetsansvarig
Martina Karlsson	Ledamot	Har på egen begäran avgått under styrelseåret
Andreas Erik Lönngren	Suppleant	
Håkan Wide	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer: Sandhya Forselius, Annica Dagborg, Gunilla Ekström Hällerstram och Christer Hén, Martina Karlsson.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Kent Westerlund	Ernst & Young	Ordinarie Extern
Anna-Karin Boréus		Ordinarie Intern
Kerstin Sundgren		Suppleant Intern

Valberedning

Valberedning har varit Ann-Britt Hagberg, sammankallande, samt Birgit Hansson och Christina Hermansson.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2005-04-28.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Efter konkursen av elbelysningsaffären har föreningen låtit renovera affärslokalen för att kunna hyra ut lokalerna till marknadsmässig hyra. Vi har också satt in ventilation som är nödvändigt för kontor och butikslokaler enligt dagens byggnormer. Elstamsrenovering har genomförts i lokalen som också delats till tre lokaler, med lika många nya hyresgäster.

Dräneringsarbeten på föreningens gårdar har genomförts.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Föreningen undersöker möjligheterna att byta från olja till annat billigare energislag.

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna med 2% från andra kvartalet.

Föreningen beskattas efter schablonmässiga regler för statlig inkomstskatt.

Föreningens totala förmögenhetsvärde per 2005-12-31 uppgick till 13 387 656 kr och fördelas enligt medlemmarnas andel i bostadsrättsföreningen. Föreningen har lämnat kontrolluppgifter på förmögenhetsvärdet till Skatteverket.

Föreningen har lånat upp ytterligare 2 miljoner för att renovera butikslokalerna som beräknas slutföras under 2006. Lånet betalas ut under 2006 och i samband med detta omförhandlades räntan med banken till en mycket lägre rörlig ränta.

Nyckeltal	2005	2004	2003	2002
Årsavgift/kvm				
bostadsrättsyta	742	730	710	692
Lån/kvm bostadsrättsyta	2 887	2 948	3 008	1 973
Elkostnad/kvm totalyta	22	23	20	18
Värmekostnad/kvm totalyta	288	262	217	202
Vattenkostnad/kvm totalyta	30	30	26	32

Övrig information

Föreningen har under året tagit in offerter för installation av bredband till lägenheterna. Inget beslut har ännu fattats.

Dispositionsförslag

Förslag till vinstdisposition./Förslag till behandling av ansamlad förlust.

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat	-138324,00
balanserad vinst före reservering/ianspråktagande	1113005,93
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna-	71928,00
	902753,93

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

RESULTATRÄKNING

2005

2004

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror	Not 1	3 831 767	3 845 772
Övriga rörelseintäkter		0	9 155
		3 831 767	3 854 927

RÖRELSENS KOSTNADER

Not 2

Fastighetskostnader	-450 165	-446 402
Reparationer	-62 883	-125 606
Taxebundna kostnader	-1 888 358	-1 791 563
Övriga driftskostnader	-97 254	-95 202
Fastighetsskatt	-132 660	-130 360
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	-221 429	-187 922
Personalkostnader	-128 806	-133 150
Avskrivningar	-647 873	-640 417
	-3 629 428	-3 550 621

RÖRELSERESULTAT

202 339

304 306

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter	6 302	8 392
Räntekostnader	-310 170	-376 345
Räntebidrag	121 272	120 597
	-182 596	-247 355

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

19 744

56 950

SKATT

Statlig inkomstskatt	-158 068	-139 865
	-158 068	-139 865

ÅRETS RESULTAT

-138 324

-82 915

BALANSRÄKNING		2005-12-31	2004-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	12 791 282	13 359 187
Pågående arbeten	Not 4	1 547 522	0
Inventarier	Not 5	16 198	21 597
		14 355 002	13 380 784
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 6	1 165 862	1 165 862
		1 165 862	1 165 862
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		15 520 863	14 546 645
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		29 388	167
Övriga fordringar		18 138	64 608
Förutbetalda kostnader	Not 7	113 421	47 841
Upplupna räntebidrag		20 211	20 211
		181 158	132 827
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		67 888	74 363
SBC klientmedel i SHB		657 546	1 467 447
		725 434	1 541 810
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		906 592	1 674 637
SUMMA TILLGÅNGAR		16 427 455	16 221 282
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL		Not 8	
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		88 800	88 800
Fond för yttre underhåll	Not 9	720 926	648 998
		809 726	737 798

Fritt eget kapital

Balanserad vinst	1 041 078	1 195 921
Årets resultat	-138 324	-82 915
	902 753	1 113 006
 SUMMA EGET KAPITAL	 1 712 480	 1 850 804

		2005-12-31	2004-12-31
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	13 025 497	13 305 273
		13 025 497	13 305 273
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10	279 776	279 776
Leverantörsskulder		1 025 632	312 109
Skatteskulder		74 112	83 366
Övriga kortfristiga skulder		57 300	363
Upplupna kostnader	Not 11	81 592	65 418
Förutbetalda avgifter och hyror		171 066	324 173
		1 689 478	1 065 205
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		16 427 455	16 221 282
		14 349	14 349
Uttagna fastighetsinteckningar		000	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.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

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.

	2005	2004
Byggnader	2,00%	2,00%
Yttre anläggningar	5,00%	5,00%
Standardförbättringar	5-10%	5,00%
Elanläggning	5,00%	5,00%
Stambyte	2,50%	2,50%
Fönster	10,00%	10,00%
Inventarier	20,00%	20,00%

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.

	2005	2004
Not 1		
RÖRELSENS INTÄKTER		
Årsavgifter	3 418 687	3 365 246
Hysesintäkter	413 080	480 526
	3 831 767	3 845 772

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	61 380	61 380
Fastighetsskötsel enl beställn	28 394	58 168
Fastighetsskötsel gård entrepr	127 989	123 772
Fastighetsskötsel gård beställ	641	70 578

Snöröjning	98 462	0
Städning entreprenad	96 484	90 992
Städning enligt beställning	313	0
Sotning	7 739	13 384
Gård	4 000	0
Värmeanläggning	19 972	19 853
Förbrukningsmateriel	4 793	8 275
	450 165	446 402

	2005	2004
Reparationer		
Lägenheter	0	506
Tvättstuga	18 720	16 140
Trapphus	0	2 176
Portar	1 588	0
Lås	2 346	4 888
VVS	31 627	6 851
Värmeanläggning	6 600	16 378
Elinstallationer	0	50 531
Markytor	0	10 188
Konsult	0	11 557
Vattenskada	1 310	0
Övrigt	692	6 391
	62 883	125 606
Taxebundna kostnader		
El	115 263	121 832
Olja	1 515 447	1 374 723
Vatten	159 018	155 316
Sophämtning	69 952	71 999
Grovsopor	28 678	22 857
Snöröjning	0	44 836
	1 888 358	1 791 563
Övriga driftskostnader		
Försäkring	68 454	62 586
Självrisk	0	19 300
Kabel-TV	28 800	13 316
	97 254	95 202
Fastighetsskatt	132 660	130 360
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kontorsmateriel	1 441	0
Telefon	2 808	2 747
Datakommunikation	15 715	23 282
Revisionsarvode extern revisor	14 308	11 000
Styrelseomkostnader	3 548	2 899
Stämma	8 135	20 558
Trivselkostnader (inne)	0	478
Förvaltningsarvode	92 662	89 682
Arvode SBC övrigt	4 375	6 406
Juridik	10 000	1 875
Administration	17 036	16 645

Korttidsinventarier	1 327	0
Konsultarvode	43 484	0
Avgift till organisationer	6 590	6 590
Övriga driftskostnader	0	5 761
	221 429	187 922

	2005	2004
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	99 795	104 000
Sociala kostnader	29 011	29 150
	128 806	133 150
Avskrivningar		
Byggnad	50 000	50 000
Förbättringar	592 474	585 018
Inventarier	5 399	5 399
	647 873	640 417
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	3 629 428	3 550 621
Not 3		
BYGGNADER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	18 017 271	14 547 392
Nyanskaffningar	74 569	3 469 879
Utgående anskaffningsvärde	18 091 840	18 017 271
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-4 658 084	-4 023 066
Årets avskrivningar enligt plan	-642 474	-635 018
Utgående avskrivning enligt plan	-5 300 558	-4 658 084
Planenligt restvärde vid årets slut	12 791 282	13 359 187
Not 4		
PÅGÅENDE ARBETEN		
Pågående om- och tillbyggnad	1 547 522	0
	1 547 522	0
Not 5		
INVENTARIER		
Vid årets början	195 902	168 906
Åretsanskaffningar		26 996
Utgående anskaffningsvärde	195 902	195 902

Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-174 305	-168 906
Årets avskrivningar enligt plan	-5 399	-5 399
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-179 704	-174 305
Redovisat restvärde vid årets slut	16 198	21 597

NOT 6

LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Aktier

	Bokfört värde 2005-12-31	Verkligt värde 2005-12-31	Bokfört värde 2004-12-31
Nordea Likviditetsinvest	1 165 862	1 323 465	1 165 862
	1 165 862	1 323 465	1 165 862

Not 7

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

	2005-12-31	2004-12-31
Bankavgift		1 147
Serviceavtal värmeanläggning	2 938	2 884
Försäkring	68 047	5 259
Årsavgift medlemskap	6 590	6 590
Internetavgift		8 671
Fastighets och trädgårdsskötsel		6 490
Kabel TV	16 800	16 800
Bredband	10 896	
Städning entreprenad	8 150	
	113 421	47 841

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		0	88 800
Fond för yttre underhåll Not 9	720 926	71 928	0	648 998
Summa bundet eget kapital	809 726	71 928	0	737 798
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	1 041 078	-71 928	-82 915	1 195 921
Årets resultat	-138 324	-138 324	82 915	-82 915
Summa fritt eget kapital	902 754	-210 252	0	1 113 006
Summa eget kapital	1 712 480	-138 324	0	1 850 804

2005

2004

Not 9

Fond för yttre underhåll

Vid årets början	648 998	577 070
------------------	---------	---------

Reservering enligt stadgar

Vid årets slut

71 928	71 928
720 926	648 998

Not 10

SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2005-12-31			
	31	2005-12-31	2004-12-31	ändringsdag
Nordbanken Hypotek	2,02%	696 825	713 925	2006-01-18
Nordbanken Hypotek	2,02%	7 094 400	7 242 200	Rörlig ränta
Nordbanken Hypotek	2,02%	5 514 048	5 628 924	Rörlig ränta
Summa skulder till kreditinstitut		13 305 273	13 585 049	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-279 776	-279 776	
		13 025 497	13 305 273	

Not 11

UPPLUPNA KOSTNADER	2005-12-31	2004-12-31
Extern revisor	11 562	11 562
Låneräntor	25 468	30 875
Bankavgift	1 036	
Intern revisor		900
Dataproducerande tjänster		122
El	9 416	9 730
Trädgårdsskötsel	10 739	10 425
Snöröjning	19 739	
Juridik SBC	1 500	
Renhållning	2 132	1 804
	81 592	65 418

NACKA den / 2006

Sandhya Caroline Forselius

Annica Elisabeth Dagborg

Fredrik Haglund

Carl-Henrik
Dahl

Anna Gunilla M Ekström Hällerstam

Bengt Christer Hén

Martina Sofia Karlsson

Vår revisionsberättelse har avgivits den /
2006

Kent Westerlund
Extern revisor

Anna-Karin Boréus
Intern revisor