

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen NACKAHUS I EKÄNGEN

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2006.

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 2006-06-02 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

[Fastigheten](#) bebyggdes 1941 och består av 8 flerbostadshus i 3 våningar.

[Byggnadernas](#) totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 256 kvadratmeter, varav 4 609 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 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
Lager	30	12 månader
Loppmarknad	50	12 månader
Fastighetsförmedling	61	36 månader
Skomakare	31	36 månader
Fotvård	24	36 månader
Kontor	50	36 månader
Försäljning av essenser mm.	50	36 månader
Förråd	12,5	3 månader
Förråd	4	3 månader
Heminredningsbutik	123	36 månader
Kroppsterapi	58	36 månader
Kapellmakare	60	36 månader
Förråd	11	3 månader
Förråd	7	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 - 2006	Totalrenovering inkl. el -och rörstamsbyte. Ny ventilation har installerats.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts i egen regi:

- Teknisk förvaltning - Styrelsen

Övriga avtal

Vivaldi AB har under året ansvarat för skötseln och underhållet av våra markytor.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 96 st.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 17 överlåtits.

Under året har styrelsen beviljat 3 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:

Carl-Henrik Dahl	Ordförande	
Annica Dagborg	Sekreterare	Tvättstugeansvarig
Fredrik Haglund	Kassör	
Fredrik Enström	Ledamot	Fastighetsansvarig
Christer Hén	Ledamot	Fastighetsansvarig
Lena Svangren	Ledamot	Avgått våren 2006
Håkan Wide	Ledamot	Trädgårdsansvarig
Lars Gunnar Bertlind	Suppleant	Lägenhetsöverlåtelse
Katarina Edgren	Suppleant	Avgått hösten 2006
Anneli Johansson	Suppleant	Lägenhetsöverlåtelse

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer: Carl-Henrik Dahl, Fredrik Haglund, Christer Hén, Lars Gunnar Bertlind, Katarina Edgren och Anneli Johansson.

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Under 2006 lämnade två styrelseledamöter sina befattningar i styrelsen. Detta berodde på att dessa medlemmar flyttade från föreningen.

Revisorer

Lars Öhman, 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 2006-04-20.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Under 2006 började vi på allvar att ta tag i föreningens byte av energikälla från olja till ett mer fördelaktigt energislag. Ett samarbete inleddes med ÅF, Ångpanneföreningen, för att starta detta omfattande projekt. Under 2006 togs beslutet att välja bergvärme och ÅF började processen med att ta in anbud från tänkbara leverantörer. Föreningen har dock vid sidan om detta tagit in offerter från Fortum Värme rörande Fjärrvärme då detta blivit möjligt eftersom grävning har skett i gamla Värmdövägen som angränsar till vår mark. Ett slutgiltigt beslut kommer att tas under 2007 och vi räknar med att en extra föreningsstämma kommer att hållas om detta. Installationen beräknas vara klar i slutet av juli 2007.

Det har visat sig att dräneringen av våra gårdar fungerar fortsatt dåligt. Vi kommer under våren 2007 se till att detta åtgärdas för att inte någon skada ska uppkomma på våra fastigheter.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Utredning pågår för byte av energikälla från olja till antingen bergvärme eller fjärrvärme. Fönstermålning av föreningens norrsida kommer att ske under 2007. Föreningens kabelnät kommer att uppgraderas under året.

Föreningens ekonomi

NYCKELTAL	2006	2005	2004	2003
Årsavgift/kvm				
bostadsrättsyta	743	739	728	707
Lån/kvm bostadsrättsyta	3 241	2 877	2 938	2 998
Elkostnad/kvm totalyta	17	22	23	20
Värmekostnad/kvm				
totalyta	281	288	262	217
Vattenkostnad/kvm				
totalyta	28	30	30	26

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna med 2% från 2007-01-01.

Föreningen beskattas efter schablonmässiga regler för statlig inkomstskatt.

Föreningens totala förmögenhetsvärde per 2006-12-31 uppgick till 12 269 664 kr och fördelas enligt medlemmarnas andel i bostadsrättsföreningen. Föreningen har lämnat kontrolluppgifter på förmögenhetsvärdet till Skatteverket.

Övrig information

BRF Nackahus i Ekängen är Nackas äldsta bostadsrättsförening. Vi vårdar föreningen med ömhet och föreningens ekonomi anses vara god. Vi distribuerar löpande ett medlemsblad, Ugglennytt, där vi tar upp intressanta händelser eller annat som är bra att veta för våra medlemmar.

Föreningen har avtal med Vivaldi AB för skötsel av våra markytor samt avtal med en fastighetsskötare som ser till att den dagliga driften fungerar smärtfritt.

Föreningen har egna parkeringsplatser som normalt har en mycket kort kötid.

Dispositionsförslag

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat	- 305 748,77
balanserad vinst före reservering/ianspråktagande	902 753,49
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	74 688,00
av fond för yttre underhåll ianspråktas enligt stadgarna	<u>57 078,00</u>
	579 394,72

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så
att i ny räkning överföres

579 394,72

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

RESULTATRÄKNING

2006

2005

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror

Not 1

3 947 856

3 831 767

3 947 856

3 831 767

RÖRELSENS KOSTNADER

Not 2

Fastighetskostnader

-541 993

-450 165

Reparationer

-29 755

-62 883

Periodiskt underhåll

-57 078

0

Taxebundna kostnader

-1 803 175

-1 888 358

Övriga driftskostnader

-99 440

-97 254

Fastighetsskatt

-134 960

-132 660

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

-278 745

-221 429

Personalkostnader

-136 900

-128 806

Avskrivningar

-647 873

-647 873

-3 729 919

-3 629 428

RÖRELSERESULTAT

217 937

202 339

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter

4 173

6 302

Räntekostnader

-411 920

-310 170

Räntebidrag

122 621

121 272

-285 126

-182 596

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-67 189

19 744

SKATT

Statlig inkomstskatt

-238 560

-158 068

-238 560

-158 068

ÅRETS RESULTAT

-305 749

-138 324

BALANSRÄKNING		2006-12-31	2005-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	14 982 250	12 791 282
Pågående byggnation	Not 4	56 250	1 547 522
Maskiner och inventarier	Not 5	10 799	16 198
		15 049 299	14 355 002
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 6	1 197 427	1 165 862
		1 197 427	1 165 862
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		16 246 726	15 520 863
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		29 388	29 388
Övriga fordringar		63 730	18 138
Förutbetalda kostnader	Not 7	32 878	113 421
Upplupna räntebidrag		21 560	20 211
		147 556	181 158
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		10 001	67 888
SBC klientmedel i SHB		810 460	657 546
		820 461	725 434
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		968 016	906 592
SUMMA TILLGÅNGAR		17 214 743	16 427 455
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser	Not 8	88 800	88 800
Fond för yttre underhåll	Not 9	738 536	720 926
		827 336	809 726

Fritt eget kapital

Balanserad vinst

885 143

1 041 078

Årets resultat

-305 749

-138 324

579 395

902 753

SUMMA EGET KAPITAL

1 406 731

1 712 480

		2006-12-31	2005-12-31
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	14 667 942	12 012 144
		14 667 942	12 012 144
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10	316 528	1 293 129
Leverantörsskulder		120 723	1 025 632
Skatteskulder		137 774	74 112
Övriga kortfristiga skulder		58 850	57 300
Upplupna kostnader	Not 11	196 461	81 592
Förutbetalda avgifter och hyror		309 733	171 066
		1 140 069	2 702 831
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		17 214 743	16 427 455
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar		15 309 000	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.

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.

	2006	2005
Byggnader	2,00%	2,00%
Yttre anläggningar	5,00%	5,00%
Standardförbättringar	5-10%	5-10%
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.

	2006	2005
Not 1		
RÖRELSENS INTÄKTER		
Årsavgifter	3 435 004	3 418 687
Hysesintäkter	512 852	413 080
	3 947 856	3 831 767

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	67 019	61 380
Fastighetsskötsel enl beställn	45 445	28 394

Fastighetsskötsel gård entrepr	134 274	127 989
Fastighetsskötsel gård beställ	28 776	641
Snöröjning	111 141	98 462
Städning entreprenad	99 627	96 484
Städning enligt beställning	21 097	313
Sotning	8 979	7 739
Gård	0	4 000
Värmeanläggning	21 561	19 972
Förbrukningsmateriel	4 075	4 793
	541 993	450 165

	2006	2005
Reparationer		
Lägenheter	1 550	0
Tvättstuga	6 961	18 720
Portar	2 225	1 588
Lås	3 081	2 346
VVS	4 538	31 627
Värmeanläggning	11 400	6 600
Vattenskada	0	1 310
Övrigt	0	692
	29 755	62 883
Periodiskt underhåll		
Fasad	57 078	0
	57 078	0
Taxebundna kostnader		
El	88 086	115 263
Olja	1 475 600	1 515 447
Vatten	146 251	159 018
Sophämtning	69 210	69 952
Grovsopor	23 263	28 678
Klottersanering	765	0
	1 803 175	1 888 358
Övriga driftskostnader		
Försäkring	70 640	68 454
Kabel-TV	28 800	28 800
	99 440	97 254
Fastighetsskatt	134 960	132 660
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kontorsmateriel	0	1 441
Telefon	4 174	2 808
Datakommunikation	19 643	15 715
Postbefordran	2 245	0
Inkasso/betalningsföreläggande	40	0
Övriga förluster	1 795	0
Revisionsarvode extern revisor	26 514	14 308
Föreningskostnader	3 052	0
Styrelsemöten	6 047	0
Styrelseomkostnader	5 600	3 548
Stämma	9 302	8 135
Förvaltningsarvode	95 924	92 662

Arvode SBC övrigt	6 063	4 375
Juridik	0	10 000
Administration	12 604	17 036
Korttidsinventarier	1 196	1 327
Konsultarvode	77 957	43 484
Avgift till organisationer	6 590	6 590
	278 745	221 429

	2006	2005
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	103 900	99 795
Sociala kostnader	33 000	29 011
	136 900	128 806
Avskrivningar		
Byggnad	50 000	50 000
Förbättringar	592 474	592 474
Inventarier	5 399	5 399
	647 873	647 873
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	3 729 919	3 629 428
Not 3		
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	18 091 840	18 017 271
Nyanskaffningar	2 889 693	74 569
Utgående anskaffningsvärde	20 981 533	18 091 840
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-5 300 558	-4 658 084
Årets avskrivningar enligt plan	-642 474	-642 474
Utgående avskrivning enligt plan	-5 943 032	-5 300 558
Planenligt restvärde vid årets slut	15 038 500	12 791 282
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	14 088 000	14 088 000
Taxeringsvärde mark	10 808 000	10 808 000
	24 896 000	24 896 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	22 800 000	22 800 000
Lokaler	2 096 000	2 096 000
	24 896 000	24 896 000

	2006	2005
Not 4		
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Pågående om- och tillbyggnad	56 250	1 547 522
	56 250	1 547 522

Not 5		
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	195 902	168 906
Nyanskaffningar		26 996
Utgående anskaffningsvärde	195 902	195 902
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-179 704	-174 305
Årets avskrivningar enligt plan	-5 399	-5 399
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-185 103	-179 704
Redovisat restvärde vid årets slut	10 799	16 198

Not 6				
LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV				
Aktier	Summa	Bokfört	Verkligt	Bokfört
	nominellt	värde	värde	värde
	värde	2006-12-31	2006-12-31	2005-12-31
Nordea Likviditetsinvest	1 197 427	1 197 427	1 376 854	1 165 862
Summa långfristiga värdepappersinnehav		1 197 427	1 376 854	1 165 862

Not 7		
FÖRUTBETALDA KOSTNADER	2006-12-31	2005-12-31
Försäkring	5 192	68 047
Fastighetsförsäkring	708	
Kabel-TV	16 800	16 800
Serviceavtal	3 038	2 938
Fastighetsskötsel	5 628	
Pancentralkötsel	1 513	
Bredband		10 896
Årsavgift medlemskap		6 590
Städning entreprenad		8 150
	32 878	113 421

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	738 536	17 610	0	720 926
Summa bundet eget kapital	827 336	17 610	0	809 726
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	885 143	-17 610	-138 324	1 041 078
Årets resultat	-305 749	-305 749	138 324	-138 324
Summa fritt eget kapital	579 395	-323 359	0	902 753
Summa eget kapital	1 406 731	-305 749	0	1 712 480

2006

2005

Not 9

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Vid årets början	720 926	648 998
Reservering enligt stadgar	74 688	71 928
Ianspråktagande enligt stadgar	-57 078	
Vid årets slut	738 536	720 926

Not 10

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	2006-12-31	2006-12-31	2005-12-31	
Nordbanken Hypotek	3,13%	2 638 698	696 825	rörlig ränta
Nordbanken Hypotek	3,14%	6 946 600	7 094 400	rörlig ränta
Nordbanken Hypotek	3,14%	5 399 172	5 514 048	rörlig ränta
Summa skulder till kreditinstitut		14 984 470	13 305 273	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-316 528	-1 293 129	
		14 667 942	12 012 144	

Not 11

UPPLUPNA KOSTNADER

	2006-12-31	2005-12-31
Extern revisor	19 000	11 562
Förenings arvode	103 900	
Sociala avgifter	33 000	
Låneräntor	40 561	25 468
Bankavgift		1 036
El		9 416
Trädgårdkötsel		10 739
Renhållning		2 132
Juridik SBC		1 500
Snöröjning		19 739
	196 461	81 592

NACKA den / 2007

Carl-Henrik Dahl Annica
Dagborg

Fredrik Haglund Fredrik Enström

Christer Hén Lena Svangren

Håkan Wide

Vår revisionsberättelse har lämnats den /
2007

Lars Öhman
Extern revisor

Anna-Karin Boréus
Intern revisor