

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Nackahus i Ekängen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2009.

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.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1941 och består av 8 flerbostadshus.

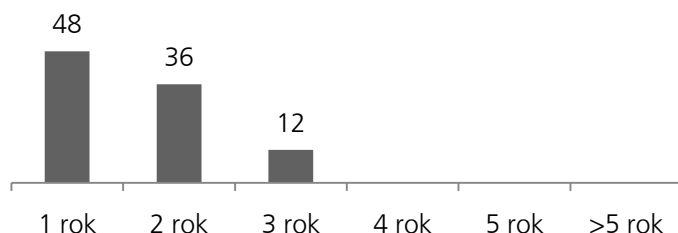
Fastighetens värdeår är 1942.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5231 kvadratmeter, varav 4624 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 607 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 96 lägenheter med bostadsrätt och 15 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter:



I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Lager	30 kvm	12 månader
Loppmarknad	50 kvm	12 månader
Fastighetsförmedling	61 kvm	36 månader
Skomakare	31 kvm	36 månader
Fotvård	24 kvm	36 månader
Kontor / Elfirma	50 kvm	36 månader
Försäljning av essenser mm.	50 kvm	36 månader
Förråd	13 kvm	3 månader
Förråd	4 kvm	3 månader
Heminredningsbutik	123 kvm	36 månader
Kapellmakare	60 kvm	36 månader
Förråd	11 kvm	3 månader
Förråd	7 kvm	1 månader
förråd	3 kvm	tillsvidare
Café	58 kvm	36 månader

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2001-03-26 och sträcker sig fram till 2020-12-31.
Underhållsplanen uppdaterades 2009-01-09.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Renovering fönster	2007 - 2008	Fönster har renoverats, målats och tätats
Byte av energikälla	2007 - 2008	Installation av fjärrvärme.
Affärslokalen	2005 - 2006	Totalrenovering inkl. el -och rörstamsbyte. Ny ventilation har installerats.
Elstambyte	2002 - 2004	
Renovering av balkonger	1999	
Rörstambyte	1997	
Omläggning av tak	1993	
Omputsning av fasad	1972	

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Ownit Broadband AB
Internet uppkopplingstyp	100 MBit ingår i avgiften.
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Lägenhetsförteckning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 96 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 12 överlåtits under året.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Anna-Karin Boréus	Ledamot	Vice ordförande/sekreterare
Ann-Sofie Kristina Viola Malmkvist	Ledamot	Sekreterare
Birgit Mäesalu	Ledamot	Lägenhetsövr./andrahandsuthyrning
Carl Fredrik Haglund	Ledamot	Fastighetsansvarig 2
Jan Tomas Kinander	Ledamot	Kassör
Lars Gunnar Sture Bertlind	Ledamot	Ordförande
Nils Jacob Aron Juhlin	Ledamot	Fastighetsansvarig 1
Daiva Vasiliauskaite	Suppleant	Tvättstuge-, tvättansvarig
Hans Stefan Åsbom	Suppleant	Lokal-,parkeringsuthyrning
Jan Fredrik Arnerby	Suppleant	Mark-, trädgårdsansvarig

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Birgit Mäesalu, Carl Fredrik Haglund, Daiva Vasiliauskaite, Hans Stefan Åsbom, Jan Fredrik Arnerby och Nils Jacob Aron Juhlin

Revisorer

Jan-Ove Brandt	Ordinarie Extern	KPMG
Sandhya Forselius	Ordinarie Intern	
Kerstin Sundgren	Suppleant Intern	

Valberedning

Birgit Hansson	Sammanställande
Bert Rolfart	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2009-04-23.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Markarbeten: Dräneringsarbete mellan Ugglevägen 5 och 9. Energideklaration genomförd av ÅF.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:

18/2-10: Byte av 3 st. tvättmaskiner samt 1 st. torktumlare i tvättstugan. 25/2-10: Fällning av 3 st träd samt beskärning av 11 st. 25/1-10: Projektering med fasadrenoveringen påbörjades i samarbete med SBC.

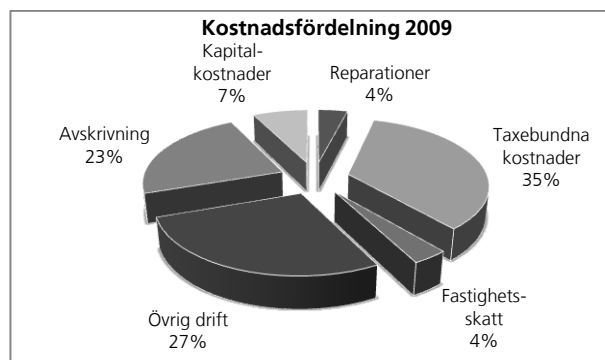
Övrig information

Medlemmar: Antalet medlemslägenheter i föreningen är 96 st. Av föreningens lägenheter har 11 överlåtits under året. Under året har styrelsen beviljat 2 andrahandsuthyrningar. Föreningens policy för andrahandsuthyrning är: När skäl finns beviljas 6 månader med eventuell förlängning med ytterligare 6 månader. Föreningen följer rekommendationer enligt hyreslagen. Överlåtelse-, pantsättningsavgifter tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen. Styrelse: Stefan Åsbom avslutade sitt arbete i styrelsen den 1/2-10 p.g.a. flytt. Övriga avtal: Skötsel samt underhåll av våra marker har under verksamhetsåret sköts av Mats Ek Trädgårdstjänst.

Föreningens ekonomi

Styrelsen har på förslag att fr.o.m. 2010-07-10 höja avgiften med 2%.

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Hyror	922 kr
Årsavgifter	809 kr
Räntebidrag	5 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	31 kr
Taxebundna kostnader	270 kr
Fastighetsskatt	27 kr
Övrig drift	213 kr
Avskrivningar	177 kr
Kapitalkostnader	58 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4624 kvm bostäder och 607 kvm lokaler

Nyckeltal	2009	2008	2007	2006
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	720	684	675	661
Lån/kvm bostadsrättsyta	2 926	2 879	2 821	2 882
Elkostnad/kvm totalyta	25	27	22	17
Värmekostnad/kvm totalyta	192	171	304	281
Vattenkostnad/kvm totalyta	35	32	29	28

Skatter och avgifter

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i vissa fall av en kommunal avgift. Det lägsta av antingen fastighetsskatten eller den kommunala avgiften ska gälla.

För hyreshus blir avgiften 1 272 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

År 2009 inkomstbeskattades föreningen med 26,3% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

Dispositionsförslag

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	267 048
balanserad vinst före reservering/ianspråktagande yttre fond	191 981
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-104 826
summa fritt eget kapital	354 203

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråktagas	78 000
att i ny räkning överförs	432 203

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

RESULTATRÄKNING		2009	2008
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	4 301 840	4 102 191
Övriga rörelseintäkter		0	160
		4 301 840	4 102 351
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-497 402	-490 605
Reparationer		-84 423	-112 668
Periodiskt underhåll		-78 000	-375 000
Taxebundna kostnader		-1 411 685	-1 295 724
Övriga driftskostnader		-275 674	-147 614
Fastighetsskatt		-143 532	-136 620
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-204 589	-186 819
Personalkostnader		-135 703	-135 773
Avskrivningar		-923 878	-826 179
		-3 754 886	-3 707 002
RÖRELSERESULTAT		546 954	395 349
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Försäljning värdepapper långa placeringar		0	47 593
Ränteintäkter		1 517	1 515
Räntekostnader		-304 866	-782 138
Räntebidrag		23 721	45 051
		-279 628	-687 979
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		267 326	-292 630
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-278	-13 650
		-278	-13 650
ÅRETS RESULTAT		267 048	-306 280

BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	14 664 139	14 457 180
Pågående byggnation	Not 4	0	1 130 788
Maskiner och inventarier	Not 5	0	0
		14 664 139	15 587 968
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 6	1 018 895	945 020
		1 018 895	945 020
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		15 683 034	16 532 987
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		2 533	0
Övriga fordringar		15 912	57 296
Förutbetalda kostnader	Not 7	129 499	62 803
Upplupna räntebidrag		3 908	5 766
		151 852	125 865
KASSA OCH BANK			
SBC klientmedel i SHB		1 270 780	229 530
		1 270 780	229 530
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 422 632	355 395
SUMMA TILLGÅNGAR		17 105 666	16 888 383

BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 8		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		88 800	88 800
Fond för yttre underhåll	Not 9	629 764	524 938
		718 564	613 738
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		87 155	498 261
Årets resultat		267 048	-306 280
		354 203	191 981
SUMMA EGET KAPITAL		1 072 768	805 720
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Checkräkningskredit	Not 10	0	616 125
Skulder till kreditinstitut	Not 11	14 894 357	14 034 886
		14 894 357	14 651 011
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11	316 528	316 528
Leverantörsskulder		132 292	238 388
Skatteskulder		26 465	17 417
Övriga kortfristiga skulder		63 984	7 860
Upplupna kostnader	Not 12	254 757	631 131
Förutbetalda avgifter och hyror		344 516	220 328
		1 138 541	1 431 652
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		17 105 666	16 888 383
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 11	15 789 000	15 789 000
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.

	2009	2008
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	2%	2%
Fastighetsförbättringar	5%	5%
Yttre anläggningar	5%	5%
Standardförbättringar	5-10%	5-10%
Fastighetsrenovering	5-10%	5-10%
Värmeanläggning	5%	5%
Elanläggning	3-5%	3-5%
Ventilation	3,33%	3,33%
Stambyte	2,5%	2,5%
Fönster	10%	10%
Inventarier	0%	20%

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 OCH HYROR

	2009	2008
Årsavgifter	3 742 212	3 556 863
Hysesintäkter	559 628	545 328
	4 301 840	4 102 191

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

	2009	2008
Fastighetsskötsel, entreprenad	73 155	68 867
Fastighetsskötsel enl beställn	19 824	46 495
Fastighetsskötsel gård entrepr	65 313	135 765
Fastighetsskötsel gård beställ	35 905	62 706
Snöröjning/sandning	132 060	37 463
Städning entreprenad	120 505	106 452
Städning enligt beställning	16 875	6 200
Myndighetstillsyn	27 000	23 000
Gemensamma utrymmen	5 977	0
Värmeanläggning	0	-1 512
Förbrukningsmateriel	789	5 169
	497 402	490 605

Reparationer

Brf Lägenheter	0	6 975
Lokaler	6 468	10 013
Gemensamma utrymmen	0	48 250
Tvättstuga	2 669	4 506
Källare	13 389	17 775
Entré/trapphus	3 077	0
Lås	424	1 325
VVS	5 000	0
Värmeanläggning/undercentral	0	2 723
Ventilation	0	20 763
Elinstallationer	6 488	0
Fasad	17 249	0
Fönster	2 347	0
Mark/gård/utemiljö	27 313	0
Övrigt	0	338
	84 423	112 668

Periodiskt underhåll

Värmeanläggning	78 000	0
Fönster	0	375 000
	78 000	375 000

Taxebundna kostnader

El	130 819	140 981
Värme	1 004 272	789 726
Olja	0	104 381
Vatten	182 227	168 721
Sophämtning/renhållning	77 388	70 959
Grovsopor	16 979	20 956
	1 411 685	1 295 724

Övriga driftskostnader

Försäkring	53 110	70 714
Kabel-TV	53 770	51 899
Bredband	168 794	25 000
	275 674	147 614

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

143 532	136 620
----------------	----------------

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	4 342	5 341
Tele och datakommunikation	5 956	0
Telefon	0	3 789
Datakommunikation	0	13 724
Juridiska åtgärder	0	4 501
Revisionsarvode extern revisor	14 250	21 875
Föreningskostnader	10 097	1 519
Styrelseomkostnader	3 716	0
Stämma	0	10 615
Fritids och Trivselkostnader	1 045	0
Förvaltningsarvode	107 213	102 450
Arvode SBC övrigt	0	3 258
Förvaltningsarvoden övriga	28 984	469
Administration	6 350	3 011
Korttidsinventarier	16 047	0
Konsultarvode	0	9 077
Medlemsavgift SBC ek för	6 590	6 590
Övriga driftskostnader	0	600
	204 589	186 819

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	105 599	104 001
Sociala kostnader	30 104	31 772
	135 703	135 773

Avskrivningar

Byggnad	50 000	50 000
Förbättringar	873 878	770 779
Inventarier	0	5 400
	923 878	826 179

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

3 754 886 **3 707 002**

Not 3

2009-12-31

2008-12-31

BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	21 976 725	21 641 146
Nyanskaffningar	1 130 838	335 580
	23 107 563	21 976 725

Utgående anskaffningsvärde

Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-7 519 546	-6 698 767
Årets avskrivningar enligt plan	-923 878	-820 779
	-8 443 424	-7 519 546

Utgående avskrivning enligt plan

Planenligt restvärde vid årets slut

14 664 139 **14 457 180**

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	21 797 000	21 797 000
Taxeringsvärde mark	13 145 000	13 145 000
	34 942 000	34 942 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	32 800 000	32 800 000
Lokaler	2 142 000	2 142 000
	34 942 000	34 942 000

Not 4

PÅGÅENDE BYGGNATION

Pågående om- och tillbyggnad	2009-12-31	2008-12-31
	0	1 130 788
	0	1 130 788

Not 5

MASKINER OCH INVENTARIER

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	195 902	195 902
Utgående anskaffningsvärde	195 902	195 902

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-195 902	-190 502
Årets avskrivningar enligt plan	0	-5 400
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-195 902	-195 902

Redovisat restvärde vid årets slut

0	0
----------	----------

Not 6

LÅNGFRISTIGA

VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	Nominellt värde	Bokfört värde 2009-12-31	Verkligt värde 2009-12-31	Bokfört värde 2008-12-31
Nordea Likvidinvest	945 020	1 018 895	1 265 276	945 020
		1 018 895	1 265 276	945 020

Not 7

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

	2009-12-31	2008-12-31
Försäkring	21 360	6 030
Kabel-TV	31 440	30 110
Städning entreprenad	0	9 101
Fastighetsskötsel	5 628	5 628
Förvaltningsarvode	27 675	0
Bredband	43 396	11 934
	129 499	62 803

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	0	88 800
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	629 764	104 826	0	524 938
Summa bundet eget kapital	718 564	104 826	0	613 738
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	87 155	12 144	-423 250	498 261
Årets resultat	267 048	267 048	306 280	-306 280
Summa ansamlad förlust	354 203	279 192	-116 970	191 981
Summa eget kapital	1 072 768	384 018	-116 970	805 720

Not 9
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2009	2008
Vid årets början	524 938	843 362
Reservering enligt stadgar	104 826	104 826
lanspråktagande enligt stadgar	0	-423 250
Vid årets slut	629 764	524 938

Not 10
CHECKRÄKNINGSKREDIT

	Räntesats	2009-12-31	2008-12-31
Beviljad kredit	0,000 %	0	1 200 000
Utnyttjat kreditbelopp	0,000 %	0	616 125

Not 11
SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2009-12-31	Belopp 2009-12-31	Belopp 2008-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea Hypotek AB	1,806 %	6 503 200	6 651 000	Rörlig ränta
Nordea Hypotek AB	1,755 %	5 054 544	5 169 420	Rörlig ränta
Nordea Hypotek AB	1,755 %	2 477 141	2 530 994	Rörlig ränta
Nordea Hypotek AB	1,806 %	1 176 000	0	Rörlig ränta
Summa skulder till kreditinstitut		15 210 885	14 351 414	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-316 528	-316 528	
		14 894 357	14 034 886	

Not 12

UPPLUPNA KOSTNADER

	2009-12-31	2008-12-31
El	16 634	15 201
Värme	126 892	114 566
Extern revisor	18 000	21 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	11 875
Vatten	15 016	0
Injustering Värmeanläggning	0	255 563
Fastighetsskötsel gård beställning	0	1 625
Myndighetstillsyn	0	23 000
Bankavgift	0	936
Grovsopor	0	246
Arvoden	0	91 408
Sociala avg.	0	27 698
Räntekostnader	0	68 022
Snöröjning	78 215	0
	254 757	631 140

NACKA den / 2010

Lars Gunnar Sture Bertlind
Ledamot

Anna-Karin Boréus
Ledamot

Carl Fredrik Haglund
Ledamot

Nils Jacob Aron Juhlin
Ledamot

Jan Tomas Kinander
Ledamot

Ann-Sofie Kristina Viola Malmkvist
Ledamot

Birgit Mäesalu
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2010

Jan-Ove Brandt
Extern revisor

Sandhya Forselius
Intern revisor