

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Nackahus

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2010.

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.

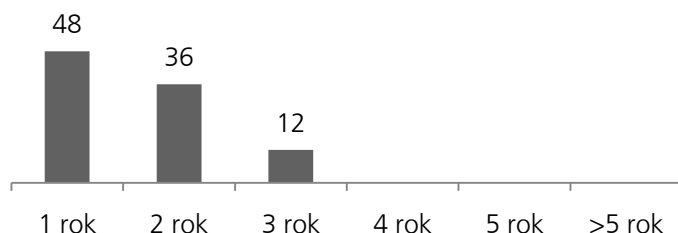
Fastighetens värdeår är 1942.

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.

Lägenhetsfördelning:



I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Lager - Class AB	30 kvm	12 m/2011-10-01
Connys loppmarknad	50 kvm	12 m/2011-12-31
Duvnasmäklarna AB	61 kvm	36 m/2012-06-28
Skomakare	31 kvm	36 m/2013-10-01
Fotvalvet	24 kvm	36 m/2013-10-01
Kontor / Elfirma	50 kvm	36 m/2013-10-01
Bosses bodega	50 kvm	36 m/2012-08-08
Förråd - medlem	13 kvm	36 m/2013-03-01
Förråd - medlem	4 kvm	12 m/2011-12-31
Roseum Design AB	119 kvm	36 m/2012-02-28
Kapellkungen	60 kvm	36 m/2011-12-31
Förråd - Kapellkungen	11 kvm	
Förråd - medlem	7 kvm	12 m/2011-07-01
Förråd - outhyr	3 kvm	
Cerina AB	58 kvm	36 m/2014-01-31

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
Omputsning av fasad	2010 - 2011	
Reparation och ombyggnad av butikslängans tak	2010 - 2010	
Installation av fjärrvärme	2007 - 2008	
Renovering av fönster	2007 - 2008	
Renovering av butikslängan	2005 - 2006	Totalrenovering inkl. el- och röstamsbyte samt ny ventilation.
Elstambyte	2002 - 2004	
Renovering av balkonger	1999	
Röstambyte	1997	
Omläggning av tak	1993	

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Kollektivt Internet, 100 Mb/s	Ownit Broadband AB
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Kabelteve	Tele2

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 96 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 11 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 5 andrahandsuthyrningar.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ann-Sofie Malmquist	Ordförande	T.o.m. september 2010
Jan Kinander	Kassör	T.o.m. september 2010
	Ordförande och biträdande kassör	Fr. o. m oktober 2010
Eva Dahlberg	Sekreterare	Överlåtelser fr.o.m. december 2011
Per Hedenby	Ledamot	Fastighetsansvarig
Carl Ekberg	Ledamot	Fastighetsansvarig
Fredrik Arnerby	Ledamot	Mark & trädgård
	Kassör	Fr.o.m. oktober 2010
Birgit Mäesalu	Ledamot	Överlåtelser & uthyrning t.o.m. november 2010
Daiva Vasiliauskaite	Ledamot	Tvättstuga & trappstädning, uthyrning fr.o.m. december 2011

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Ann-Sofie Malmquist, Fredrik Arnerby, Jan Kinander, Per Hedenby och Eva Dahlberg

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Valberedning

Bert Rolfart	Sammanställande
Kristoffer Sten	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-04-22.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Reparation och ombyggnad av butikslängans tak genomfördes under sommaren och hösten 2010.

Omputsning av fasaderna påbörjades juni 2010 och förväntas pågå till juni 2011. Under 2010 färdigställdes butikslängan och hus 1-9.

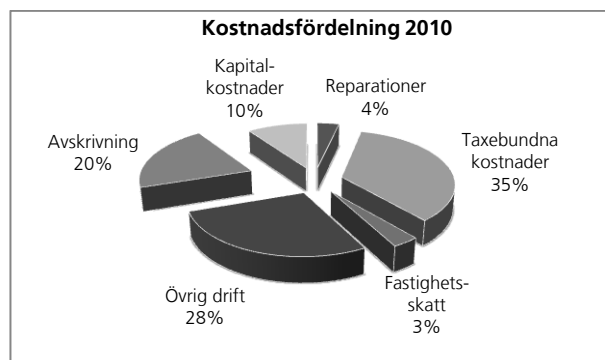
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Under våren 2011 putsas fasaden på hus 11-15.

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2011-01-01 med 15 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Hyror	949 kr
Årsavgifter	809 kr
Ränta och utdelning	48 kr
Räntebidrag	3 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	31 kr
Taxebundna kostnader	305 kr
Fastighetsskatt	29 kr
Övrig drift	240 kr
Avskrivningar	177 kr
Kapitalkostnader	85 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 624 kvm bostäder och 607 kvm lokaler

Nyckeltal	2010	2009	2008	2007
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	720	720	684	675
Lån/kvm bostadsrättsyta	3 854	2 926	2 879	2 821
Elkostnad/kvm totalyta	29	25	27	22
Värmekostnad/kvm totalyta	227	192	171	304
Vattenkostnad/kvm totalyta	28	35	32	29

Skatter och avgifter

Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2010, dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2013.

För hyreshus blir avgiften 1 277 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	55 064
balanserad vinst före reservering yttre fond	432 203
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-130 581
summa balanserat resultat	356 686

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs	356 686
----------------------------------	----------------

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

RESULTATRÄKNING		2010	2009
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	4 317 956	4 301 840
Övriga rörelseintäkter		301	0
		4 318 257	4 301 840
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-616 135	-497 402
Reparationer		-160 834	-84 423
Periodiskt underhåll		0	-78 000
Taxebundna kostnader		-1 594 572	-1 411 685
Övriga driftskostnader		-325 802	-275 674
Fastighetsskatt		-149 862	-143 532
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-172 602	-204 589
Personalkostnader		-138 496	-135 703
Avskrivningar		-923 882	-923 878
		-4 082 185	-3 754 886
RÖRELSERESULTAT		236 072	546 954
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Försäljning värdepapper långa placeringar		249 898	0
Ränteintäkter		2 246	1 517
Räntekostnader		-446 301	-304 866
Räntebidrag		13 148	23 721
		-181 008	-279 628
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		55 064	267 326
SKATT			
Statlig inkomstskatt		0	-278
		0	-278
ÅRETS RESULTAT		55 064	267 048

BALANSRÄKNING		2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	13 740 257	14 664 139
Pågående byggnation	Not 4	7 798 454	0
Maskiner och inventarier	Not 5	0	0
		21 538 711	14 664 139
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 6	0	1 018 895
		0	1 018 895
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		21 538 711	15 683 034
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		2 533	2 533
Övriga fordringar		11 307	15 912
Förutbetalda kostnader	Not 7	91 423	129 499
Upplupna räntebidrag		2 200	3 908
		107 463	151 852
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		0	0
SBC klientmedel i SHB		1 393 889	1 270 780
		1 393 889	1 270 780
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 501 352	1 422 632
SUMMA TILLGÅNGAR		23 040 063	17 105 666

BALANSRÄKNING		2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 8		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		88 800	88 800
Fond för yttre underhåll	Not 9	682 345	629 764
		771 145	718 564
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		301 622	87 155
Årets resultat		55 064	267 048
		356 686	354 203
SUMMA EGET KAPITAL		1 127 831	1 072 768
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Checkräkningskredit	Not 10	5 165 893	0
Skulder till kreditinstitut	Not 11	14 529 758	14 894 357
		19 695 651	14 894 357
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11	340 528	316 528
Leverantörsskulder		1 185 781	132 292
Skatteskulder		5 512	26 465
Övriga kortfristiga skulder		0	63 984
Upplupna kostnader	Not 12	332 991	254 757
Förutbetalda avgifter och hyror		351 769	344 516
		2 216 581	1 138 541
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		23 040 063	17 105 666
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 11	23 040 000	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.

	2010	2009
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		

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

	2010	2009
Årsavgifter	3 742 209	3 742 212
Hysesintäkter	575 747	559 628
	4 317 956	4 301 840

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel, entreprenad	61 907	73 155
Fastighetsskötsel enl beställn	26 326	19 824
Fastighetsskötsel gård entrepr	90 000	65 313
Fastighetsskötsel gård beställ	76 188	35 905
Snöröjning/sandning	242 862	132 060
Städning entreprenad	114 952	120 505
Städning enligt beställning	2 425	16 875
Myndighetstillsyn	0	27 000
Gemensamma utrymmen	0	5 977
Förbrukningsmateriel	1 475	789
	616 135	497 402

Not 2 forts	2010	2009
Reparationer		
Lokaler	0	6 468
Tvättstuga	147 006	2 669
Källare	0	13 389
Entré/trapphus	7 521	3 077
Lås	3 146	424
VVS	0	5 000
Elinstallationer	988	6 488
Fasad	0	17 249
Fönster	0	2 347
Mark/gård/utemiljö	0	27 313
Vattenskada	2 173	0
	160 834	84 423
Periodiskt underhåll		
Värmeanläggning	0	78 000
	0	78 000
Taxebundna kostnader		
El	152 955	130 819
Värme	1 185 376	1 004 272
Vatten	147 223	182 227
Sophämtning/renhållning	97 229	77 388
Grovsopor	11 789	16 979
	1 594 572	1 411 685
Övriga driftskostnader		
Försäkring	78 572	53 110
Självrisk	21 200	0
Kabel-TV	53 898	53 770
Bredband	172 132	168 794
	325 802	275 674
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	149 862	143 532
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	4 185	4 342
Medlemsinformation	2 945	0
Tele och datakommunikation	16 058	5 956
Revisionsarvode extern revisor	15 875	14 250
Föreningskostnader	4 675	10 097
Styrelseomkostnader	0	3 716
Fritids och Trivselkostnader	0	1 045
Förvaltningsarvode	111 188	107 213
Förvaltningsarvoden övriga	6 753	28 984
Administration	3 763	6 350
Korttidsinventarier	0	16 047
Medlemsavgift SBC ek för	7 160	6 590
	172 602	204 589

Not 2 forts	2010	2009
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	105 600	105 599
Sociala kostnader	32 896	30 104
	138 496	135 703
Avskrivningar		
Byggnad	50 000	50 000
Förbättringar	873 882	873 878
	923 882	923 878
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	4 082 185	3 754 886
Not 3	2010-12-31	2009-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	23 107 563	21 976 725
Nyanskaffningar	0	1 130 838
Utgående anskaffningsvärde	23 107 563	23 107 563
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-8 443 424	-7 519 546
Årets avskrivningar enligt plan	-923 882	-923 878
Utgående avskrivning enligt plan	-9 367 306	-8 443 424
Planenligt restvärde vid årets slut	13 740 257	14 664 139
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	29 208 000	21 797 000
Taxeringsvärde mark	14 319 000	13 145 000
	43 527 000	34 942 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	40 800 000	32 800 000
Lokaler	2 727 000	2 142 000
	43 527 000	34 942 000

Not 4	2010-12-31	2009-12-31
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Pågående om- och tillbyggnad	7 798 454	0
	7 798 454	0

Not 5	2010-12-31	2009-12-31
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	-195 902
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-195 902	-195 902

Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
---	----------	----------

Not 6	Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
LÅNGFRISTIGA			
VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2010-12-31	2010-12-31	2009-12-31
Nordea Likvidinvest (avyttrad under året)	0	0	1 018 895
	0	0	1 018 895

Not 7	2010-12-31	2009-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	11 442	21 360
Kabel-TV	31 441	31 440
Fastighetsskötsel	5 628	5 628
Förvaltningsarvode	0	27 675
Bredband	42 912	43 396
	91 423	129 499

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	682 345	130 581	-78 000	629 764
Summa bundet eget kapital	771 145	130 581	-78 000	718 564
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	301 622	-130 581	345 048	87 155
Årets resultat	55 064	55 064	-267 048	267 048
Summa fritt eget kapital	356 686	-75 517	78 000	354 203
Summa eget kapital	1 127 831	55 064	0	1 072 768

Not 9

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2010	2009
Vid årets början	629 764	524 938
Reservering enligt stadgar	130 581	104 826
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-78 000	0
Vid årets slut	682 345	629 764

Not 10

CHECKRÄKNINGSKREDIT

	Räntesats	2010-12-31	2009-12-31
Beviljad kredit	2,250 %	8 000 000	0
Utnyttjat kreditbelopp		5 147 467	0

Not 11

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2010-12-31	Belopp 2010-12-31	Belopp 2009-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea Hypotek AB	1,450 %	6 355 400	6 503 200	Rörlig ränta
Nordea Hypotek AB	1,660 %	4 939 668	5 054 544	Rörlig ränta
Nordea Hypotek AB	1,760 %	2 423 218	2 477 141	Rörlig ränta
Nordea Hypotek AB	1,760 %	1 152 000	1 176 000	Rörlig ränta
Summa skulder till kreditinstitut		14 870 286	15 210 885	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-340 528	-316 528	
		14 529 758	14 894 357	

Not 12
UPPLUPNA KOSTNADER

	2010-12-31	2009-12-31
El	26 316	16 634
Värme	167 326	126 892
Extern revisor	17 000	18 000
Vatten	0	15 016
Räntekostnader	29 700	0
Snöröjning	20 443	78 215
Sophämtning	1 371	0
Styrelsearvoden	53 900	0
Arbetsgivaravgifter	16 935	0
	332 991	254 757

NACKA den / 2011

Jan Kinander
Ordförande

Eva Dahlberg
Sekreterare

Fredrik Arnerby
Kassör

Carl Ekberg
Ledamot

Per Hedenby
Ledamot

Daiva Vasiliauskaite
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2011

Jan-Ove Brandt
Extern revisor

Sandhya Forselius
Intern revisor