

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Nackahus

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2011.

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 försäkrad via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

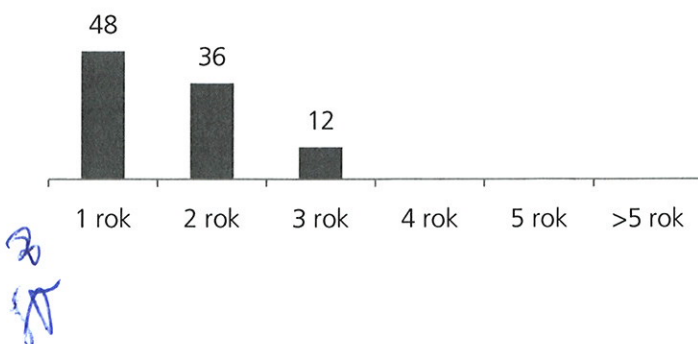
Fastigheterna bebyggdes 1941 och består av 8 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1942.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 240 kvadratmeter, varav 4 624 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 616 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/2012-10-01
Connys loppmarknad	50 kvm	12 m/2012-12-31
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/2012-12-31
Roseum Design AB	119 kvm	36 m/2012-02-28
Kapellkungen	60 kvm	36 m/2014-12-31
Förråd - Kapellkungen	11 kvm	
Förråd - medlem	7 kvm	12 m/2012-07-01
Förråd - outhyr	3 kvm	
Cerina AB	58 kvm	36 m/2014-01-31
Nats Massage Center AB	100 kvm	36 m/2018-11-30

Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Omputsning av fasad	2010 - 2011	
Reparation och ombyggnad av butikslängans tak	2010	
Installation av fjärrvärme	2007 - 2008	
Renovering av fönster	2007 - 2008	
Renovering av butikslängan	2005 - 2006	Totalrenovering inkl. el- och rörstamsbyte samt ny ventilation.
Elstambyte	2002 - 2004	
Renovering av balkonger	1999	
Rörstambyte	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
Trädgårdsskötsel	Riksbyggen

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 96 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 18 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:

Jan Kinander	Ordförande	
Eva Dahlberg	Sekreterare	
Fredrik Arnerby	Kassör	
Mikael Lezdins	Ledamot	Avgår i förtid efter stämman.
Per Hedenby	Ledamot	Avgår i förtid efter stämman.
Daiva Vasiliauskaite	Ledamot	
Carl Ekberg	Ledamot	Avgick i oktober.
Henrik Langenoja	Suppleant	Vice kassör
Fredrik Johansson	Suppleant	
Emmy Ivarsson	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Fredrik Arnerby, Daiva Vasiliauskaite, Carl Ekberg, Eva Dahlberg, Emmy Ivarsson, Fredrik Johansson och Henrik Langenoja

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Valberedning

Anna-Karin Boréus	Sammankallande
Christer Eriksson	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-04-14.

Extra föreningsstämma hölls 2011-11-01. Extra stämma med anledning av stadgeändringar..

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

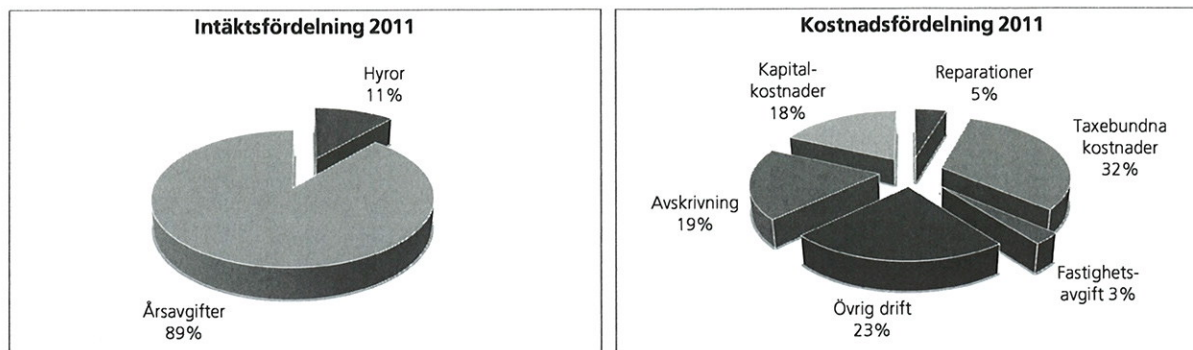
Fasadrenoveringen slutfördes under 2011.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Inga större underhållsarbeten är planerade.

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 624 kvm bostäder och 616 kvm lokaler.

Nyckeltal	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	931	720	720	684
Hyrer/kvm hyresrättsyta	693	764	739	722
Lån/kvm bostadsrättsyta	5 501	3 854	2 926	2 879
Elkostnad/kvm totalyta	27	29	25	27
Värmekostnad/kvm totalyta	203	227	192	171
Vattenkostnad/kvm totalyta	34	28	35	32
Kapitalkostnader/kvm totalyta	157	85	58	150

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 302 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	292 348
balanserad vinst före reservering till yttre fond	356 686
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-130 581
summa balanserat resultat	518 453

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas	62 250
att i ny räkning överförs	580 703

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

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

2011

2010

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror	Not 1	4 851 555	4 317 956
Övriga rörelseintäkter		321	301
		4 851 876	4 318 257

RÖRELSENS KOSTNADER

Not 2

Fastighetskostnader	-423 341	-616 135
Reparationer	-151 859	-160 834
Periodiskt underhåll	-62 250	0
Taxebundna kostnader	-1 461 249	-1 594 572
Övriga driftskostnader	-309 594	-325 802
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift	-139 447	-149 862
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	-193 545	-172 602
Personalkostnader	-142 724	-138 496
Avskrivningar	-872 684	-923 882
	-3 756 693	-4 082 185

RÖRELSERESULTAT

1 095 183

236 072

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Försäljning värdepapper långa placeringar	0	249 898
Ränteintäkter	2 611	2 246
Räntekostnader	-820 095	-446 301
Räntebidrag	33	13 148
	-817 451	-181 008

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

277 732

55 064

SKATT

Skatt ändrad taxering	14 616	0
	14 616	0

ÅRETS RESULTAT

292 348

55 064




BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	24 835 844	13 740 257
Pågående byggnation	Not 4	0	7 798 454
Maskiner och inventarier	Not 5	0	0
		24 835 844	21 538 711
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		24 835 844	21 538 711
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		3 238	2 533
Skattefordringar		5 277	0
Övriga fordringar		22 800	11 307
Förutbetalda kostnader	Not 6	93 083	91 423
Upplupna räntebidrag		0	2 200
		124 398	107 463
KASSA OCH BANK			
SBC klientmedel i SHB		3 459 625	1 393 889
		3 459 625	1 393 889
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 584 023	1 501 352
SUMMA TILLGÅNGAR		28 419 867	23 040 063



BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		88 800	88 800
Fond för yttre underhåll	Not 8	812 926	682 345
		901 726	771 145
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		226 105	301 622
Årets resultat		292 348	55 064
		518 453	356 686
SUMMA EGET KAPITAL		1 420 180	1 127 831
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Checkräkningskredit	Not 9	1 968 282	5 165 893
Skulder till kreditinstitut	Not 10	23 024 180	14 529 758
		24 992 462	19 695 651
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10	444 000	340 528
Leverantörsskulder		916 468	1 185 781
Skatteskulder		0	5 512
Upplupna kostnader	Not 11	248 860	332 991
Förutbetalda avgifter och hyror		397 897	351 769
		2 007 225	2 216 581
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		28 419 867	23 040 063
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 10	24 786 000	23 040 000
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.

	2011	2010
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	2%	2%
Fastighetsförbättringar	5-10%	5-10%
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	Fullt avskriven	10%

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1	2011	2010
ÅRSAVGIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	4 305 612	3 742 209
Hysesintäkter	545 943	575 747
	4 851 555	4 317 956

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel, entreprenad	67 534	61 907
Fastighetsskötsel enligt beställning	16 758	26 326
Fastighetsskötsel gård entreprenad	81 249	90 000
Fastighetsskötsel gård beställning	34 949	76 188
Snöröjning/sandning	65 155	242 862
Städning entreprenad	117 792	114 952
Städning enligt beställning	32 413	2 425
Förbrukningsmateriel	861	1 475
Störningsjour och larm	6 630	0
	423 341	616 135

Reparationer

Tvättstuga	6 268	147 006
Entré/trapphus	0	7 521
Lås	3 483	3 146
VVS	103 176	0
Elinstallationer	7 920	988
Skador/klotter/skadegörelse	8 125	0
Vattenskada	22 888	2 173
	151 859	160 834

Not 2 forts	2011	2010
Periodiskt underhåll		
Mark/gård/utemiljö	62 250	0
	62 250	0
Taxebundna kostnader		
El	141 076	152 955
Värme	1 064 351	1 185 376
Vatten	180 498	147 223
Sophämtning/renhållning	54 483	97 229
Grovsopor	20 842	11 789
	1 461 249	1 594 572
Övriga driftskostnader		
Försäkring	76 951	78 572
Självrisk	21 400	21 200
Kabel-TV	53 899	53 898
Bredband	157 344	172 132
	309 594	325 802
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	139 447	149 862
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	2 310	4 185
Medlemsinformation	0	2 945
Tele och datakommunikation	15 470	16 058
Revisionsarvode extern revisor	16 875	15 875
Föreningskostnader	4 266	4 675
Förvaltningsarvode	114 251	111 188
Förvaltningsarvoden övriga	23 796	6 753
Administration	9 416	3 763
Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 160	7 160
	193 545	172 602
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	111 002	105 600
Sociala kostnader	31 722	32 896
	142 724	138 496
Avskrivningar		
Byggnad	50 000	50 000
Förbättringar	822 684	873 882
	872 684	923 882
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	3 756 693	4 082 185

80
91

Not 3	2011-12-31	2010-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	23 107 563	23 107 563
Nyanskaffningar	11 968 271	0
Utgående anskaffningsvärde	35 075 834	23 107 563

Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-9 367 306	-8 443 424
Årets avskrivningar enligt plan	-872 684	-923 882
Utgående avskrivning enligt plan	-10 239 990	-9 367 306

Planenligt restvärde vid årets slut	24 835 844	13 740 257
--	-------------------	-------------------

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	29 208 000	29 208 000
Taxeringsvärde mark	14 319 000	14 319 000
	43 527 000	43 527 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	40 800 000	40 800 000
Lokaler	2 727 000	2 727 000
	43 527 000	43 527 000

Not 4	2011-12-31	2010-12-31
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Pågående om- och tillbyggnad, fasad	0	7 798 454
	0	7 798 454

Not 5	2011-12-31	2010-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	195 902	195 902
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	195 902	195 902

Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-195 902	-195 902
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-195 902	-195 902

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

Not 6	2011-12-31	2010-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	13 102	11 442
Kabel-TV	31 441	31 441
Fastighetsskötsel	5 628	5 628
Bredband	42 912	42 912
	93 083	91 423

Not 7
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	812 926	130 581	0	682 345
Summa bundet eget kapital	901 726	130 581	0	771 145
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	226 105	-130 581	55 064	301 622
Årets resultat	292 348	292 348	-55 064	55 064
Summa fritt eget kapital	518 453	161 767	0	356 686
Summa eget kapital	1 420 180	292 348	0	1 127 831

Not 8
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2011	2010
Vid årets början	682 345	629 764
Reservering enligt stadgar	130 581	130 581
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-78 000
Vid årets slut	812 926	682 345

Not 9
CHECKRÄKNINGSKREDIT

	Räntesats	2011-12-31	2010-12-31
Beviljad kredit	3,100 %	2 000 000	8 000 000
Utnyttjat kreditbelopp		1 968 282	5 147 467

Efter balansdagen har föreningens checkräkningskredit avslutats.

Not 10
SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp 2011-12-31	Belopp 2010-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea Hypotek AB		0	6 355 400	
Nordea Hypotek AB		0	4 939 668	
Nordea Hypotek AB		0	2 423 218	
Nordea Hypotek AB		23 468 180	1 152 000	
SE-Banken BoLån	2,880 %	23 579 180	0	2013-11-28
Summa skulder till kreditinstitut		23 579 180	14 870 286	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-444 000	-340 528	
		23 135 180	14 529 758	
		23 024 180		

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 359 180 Kr.

Not 11

UPPLUPNA KOSTNADER

	2011-12-31	2010-12-31
El	22 045	26 316
Värme	133 742	167 326
Sophämtning	1 371	1 371
Extern revisor	17 000	17 000
Arvoden	53 900	53 900
Sociala avgifter	16 935	16 935
Ränta	3 867	29 700
Snöröjning	0	20 443
	248 860	332 991

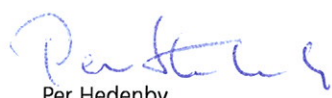
NACKA den 31 / 3 2012


Jan Kinander
Ordförande

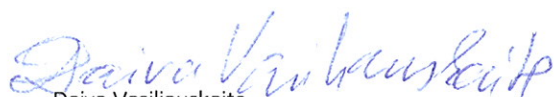

Eva Dahlberg
Sekreterare


Fredrik Arnerby
Kassör


Carl-Ekberg
Ledamot

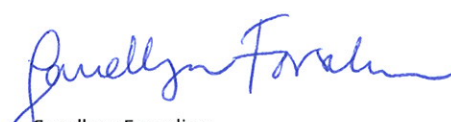

Per Hedenby
Ledamot


Mikael Lezdins
Ledamot


Daiva Vasiliauskaite
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11 / 4 2012


Jan-Ove Brandt
Extern revisor


Sandhya Forselius
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Nackahus, org.nr 714000-1079

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Nackahus för år 2011.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2011-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för år 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 11 april 2012



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor



Sandhya Forselius
Revisor