

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Nackahus

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2012.

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 2012-02-17 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SICKLAÖN 227:1	1941	Nacka

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1941 och består av 8 flerbostadshus.

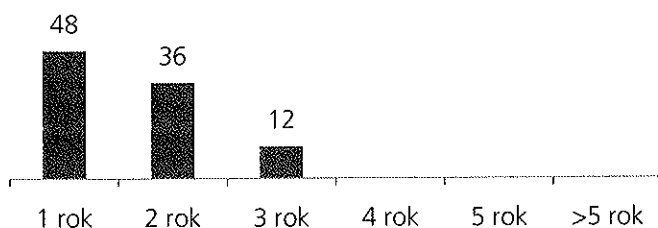
Fastighetens värdeår är 1942.

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 samt 15 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Lager - Class AB	30 kvm	12 m/2013-10-01
Connys loppmarknad	50 kvm	12 m/2013-12-31
Duvnasmäklarna AB	61 kvm	36 m/2015-06-28
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/2015-08-08
Förråd - medlem	13 kvm	36 m/2013-03-01
Förråd - medlem	4 kvm	12 m/2013-12-31
Roseum Design AB	119 kvm	36 m/2015-02-28
Kapellkungen	60 kvm	36 m/2014-12-31
Förråd - Kapellkungen	11 kvm	
Förråd - medlem	7 kvm	12 m/2013-07-01
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 underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	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

2/11

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 96 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 15 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 4 andrahandsuthyrningar.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Philip Fahlborg	Ledamot	
Jenny Åberg	Ledamot	
Fredrik Johansson	Ledamot	
Jan Kinander	Ledamot	
Daiva Vasiliauskaite	Ledamot	Avgick i juni
Kristoffer Sten	Suppleant	Avgick i förtid efter stämman
Per Johansson	Suppleant	
Anna-Karin Boréus	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Jan Kinander, Anna-Karin Boréus och Per Johansson.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Valberedning

Markus Herrmann	Sammanställande
-----------------	-----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-04-19.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Bytt ut trasiga avloppsledningar och gjutit om bottenplatta i källaren på hus 7 och 11.

Dränerat och tilläggsisolerat grunden längs entrésidan i hus 9.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

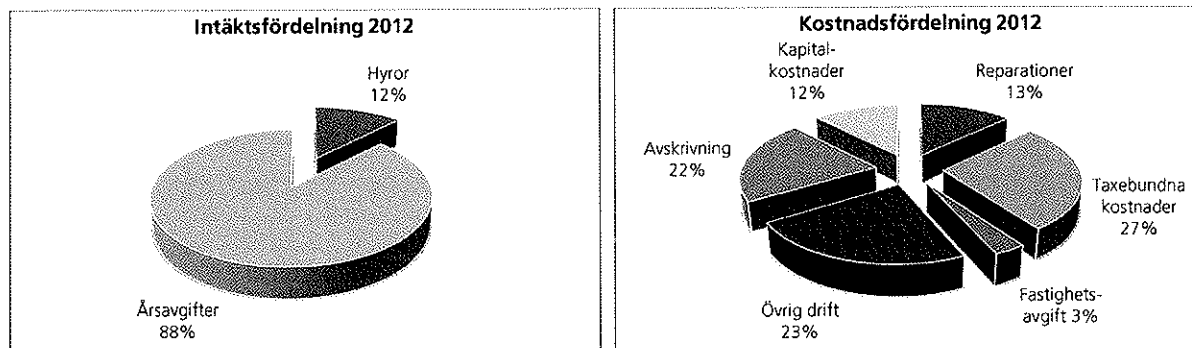
Inga större underhållsarbeten är planerade.



Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2013-01-01 med 3 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



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

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	931	931	720	720
Hyrer/kvm hyresrättsyta	780	693	764	739
Lån/kvm bostadsrättsyta	4 979	5 501	3 854	2 926
Elkostnad/kvm totalyta	27	27	29	25
Värmekostnad/kvm totalyta	224	203	227	192
Vattenkostnad/kvm totalyta	20	34	28	35
Kapitalkostnader/kvm totalyta	128	157	85	58

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-583 493
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	580 703
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-130 581
summa ansamlad förlust	-133 371

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs	-133 371
----------------------------------	-----------------

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

[Handwritten signature]

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2012	2011
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	4 909 311	4 851 555
Övriga rörelseintäkter		1 136	321
		4 910 447	4 851 876
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-596 399	-423 341
Reparationer		-710 122	-151 859
Periodiskt underhåll		0	-62 250
Taxebundna kostnader		-1 497 676	-1 461 249
Övriga driftskostnader		-306 835	-309 594
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-170 847	-139 447
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-210 527	-193 545
Personalkostnader		-157 905	-142 724
Avskrivningar		-1 171 891	-872 684
		-4 822 201	-3 756 693
RÖRELSERESULTAT		88 246	1 095 183
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		1 321	2 611
Räntekostnader		-673 059	-820 095
Räntebidrag		0	33
		-671 738	-817 451
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-583 493	277 732
SKATT			
Skatt ändrad taxering		0	14 616
		0	14 616
ÅRETS RESULTAT		-583 493	292 348



BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	23 663 953	24 835 844
Maskiner och inventarier	Not 4	0	0
		23 663 953	24 835 844
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		23 663 953	24 835 844
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		24 777	3 238
Skattefordringar		0	5 277
Övriga fordringar		22 876	22 800
Förutbetalda kostnader	Not 5	93 618	93 083
		141 271	124 398
KASSA OCH BANK			
SBC klientmedel i SHB		986 031	3 459 625
		986 031	3 459 625
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 127 302	3 584 023
SUMMA TILLGÅNGAR		24 791 255	28 419 867

Handwritten signature

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		88 800	88 800
Fond för yttre underhåll	Not 7	881 257	812 926
		970 057	901 726
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		450 122	226 105
Årets resultat		-583 493	292 348
		-133 370	518 453
SUMMA EGET KAPITAL		836 687	1 420 180
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Checkräkningskredit	Not 8	0	1 968 282
Skulder till kreditinstitut	Not 9	22 580 180	23 024 180
		22 580 180	24 992 462
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	444 000	444 000
Leverantörsskulder		251 112	916 468
Skatteskulder		13 308	0
Upplupna kostnader	Not 10	305 608	248 860
Förutbetalda avgifter och hyror		360 361	397 897
		1 374 389	2 007 225
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		24 791 255	28 419 867
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	24 786 000	24 786 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Handwritten signature

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.

	2012	2011
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%
Fasad	2,5%	2,5%

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

Not 1	2012	2011
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	4 305 359	4 305 612
Hysesintäkter	603 952	545 943
	4 909 311	4 851 555

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel, entreprenad	61 903	67 534
Fastighetsskötsel enligt beställning	65 316	16 758
Fastighetsskötsel gård entreprenad	125 000	81 249
Fastighetsskötsel gård beställning	12 276	34 949
Snöröjning/sandning	180 396	65 155
Städning entreprenad	118 728	117 792
Städning enligt beställning	30 235	32 413
Förbrukningsmateriel	2 546	861
Störningsjour och larm	0	6 630
	596 399	423 341

Reparationer

Tvättstuga	306	6 268
Lås	3 731	3 483
VVS	21 045	103 176
Elinstallationer	0	7 920
Fasad	5 738	0
Skador/klotter/skadegörelse	1 921	8 125
Vattenskada	677 381	22 888
	710 122	151 859

Not 2 forts	2012	2011
Periodiskt underhåll		
Mark/gård/utemiljö	0	62 250
	0	62 250
Taxebundna kostnader		
El	142 764	141 076
Värme	1 172 075	1 064 351
Vatten	106 872	180 498
Sophämtning/renhållning	53 952	54 483
Grovsopor	22 013	20 842
	1 497 676	1 461 249
Övriga driftskostnader		
Försäkring	81 288	76 951
Självrisk	0	21 400
Kabel-TV	53 899	53 899
Bredband	171 648	157 344
	306 835	309 594
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	170 847	139 447
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	4 359	2 310
Tele och datakommunikation	15 600	15 470
Inkassering avgift/hyra	200	0
Revisionsarvode extern revisor	16 875	16 875
Föreningskostnader	3 569	4 266
Förvaltningsarvode	119 300	114 251
Förvaltningsarvoden övriga	0	23 796
Administration	8 495	9 416
Konsultarvode	34 969	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 160	7 160
	210 527	193 545
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	121 435	111 002
Sociala kostnader	36 470	31 722
	157 905	142 724
Avskrivningar		
Byggnad	50 000	50 000
Förbättringar	1 121 891	822 684
	1 171 891	872 684

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

4 822 201

3 756 693



Not 3	2012-12-31	2011-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	35 075 834	23 107 563
Nyanskaffningar	0	11 968 271
Utgående anskaffningsvärde	35 075 834	35 075 834
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-10 239 990	-9 367 306
Årets avskrivningar enligt plan	-1 171 891	-872 684
Utgående avskrivning enligt plan	-11 411 881	-10 239 990
Planenligt restvärde vid årets slut	23 663 953	24 835 844
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	2012-12-31	2011-12-31
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 5	2012-12-31	2011-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Fastighetsförsäkring	13 637	13 102
Kabel-TV	31 441	31 441
Fastighetsskötsel	5 628	5 628
Bredband	42 912	42 912
	93 618	93 083

PA

**Not 6
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	881 257	130 581	-62 250	812 926
Summa bundet eget kapital	970 057	130 581	-62 250	901 726
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	450 122	-130 581	354 598	226 105
Årets resultat	-583 493	-583 493	-292 348	292 348
Summa ansamlad förlust	-133 370	-714 074	62 250	518 453
Summa eget kapital	836 687	-583 493	0	1 420 180

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2012	2011
Vid årets början	812 926	682 345
Reservering enligt stadgar	130 581	130 581
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-62 250	0
Vid årets slut	881 257	812 926

Not 8

CHECKRÄKNINGSKREDIT

	2012-12-31	2011-12-31
Beviljad kredit	0	2 000 000
Utnyttjat kreditbelopp	0	1 968 282

Not 9

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	2012-12-31	2012-12-31	2011-12-31	
SE-Banken Bolån	2,880 %	23 024 180	23 468 180	2013-11-28
Summa skulder till kreditinstitut		23 024 180	23 468 180	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-444 000	-444 000	
		22 580 180	23 024 180	

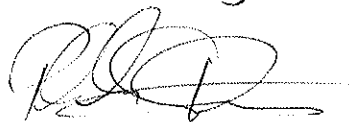
Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 804 180 kr.

Not 10

UPPLUPNA KOSTNADER

	2012-12-31	2011-12-31
El	23 960	22 045
Värme	188 635	133 742
Sophämtning	1 494	1 371
Extern revisor	17 000	17 000
Arvoden	53 900	53 900
Sociala avgifter	16 935	16 935
Ränta	3 684	3 867
	305 608	248 860

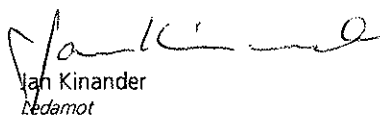
NACKA den 12/13 2013



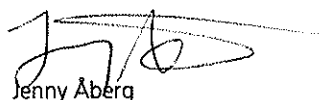
Philip Fahlborg
Ledamot



Fredrik Johansson
Ledamot



Jan Kinander
Ledamot



Jenny Åberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19/13 2013



Jan-Ove Brandt
Extern revisor
Au. 2.1.



Sandhya Forselius
Intern revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nackahus för år 2012.

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.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn 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 Brf Nackahus finansiella ställning per den 31 december 2012 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Nackahus för år 2012.

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.

Revisorns 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 årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 19 mars 2013



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor



Sandhya Forselius