

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Nackahus

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

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

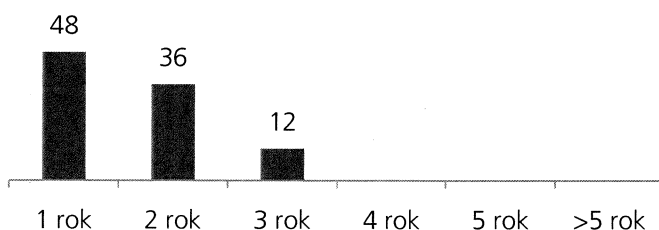
Fastigheterna bebyggdes 1941 och består av 8 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1942.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 240 m², varav 4 624 m² utgör lägenhetsyta och 616 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Handwritten signatures and initials, including "PD HA".

Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Lager - Class AB	30 m ²	12 m/2013-10-01
Connys loppmarknad	37 m ²	12 m/2013-12-31
Duvnasmäklarna AB	61 m ²	36 m/2015-06-28
Skomakare	31 m ²	36 m/2013-10-01
Fotvalvet	24 m ²	36 m/2013-10-01
Kontor / Elfirma	50 m ²	36 m/2013-10-01
Bosses bodega	50 m ²	36 m/2015-08-08
Förråd - medlem	13 m ²	36 m/2013-03-01
Förråd - medlem	4 m ²	12 m/2013-12-31
Roseum Design AB	119 m ²	36 m/2015-02-28
Kapellkungen	60 m ²	36 m/2014-12-31
Förråd - Kapellkungen	11 m ²	
Förråd - medlem	7 m ²	12 m/2013-07-01
Förråd - outhyr	3 m ²	
Cerina AB	58 m ²	36 m/2014-01-31
Nats Massage Center AB	100 m ²	36 m/2018-11-30

Byggnadens tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Snörasskydd butikslängans östsida	2013	
Tak genomgånga och takpannor utbyta	2013	
Renovering pannrum till Massage	2012 - 2013	
Omdränering sydsida 9A	2012 - 2013	
Reparation och ombyggnad av butikslängans tak	2010	
Omputsning av fasad	2010 - 2011	
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	A Hanson Fastighet och trädgård
Vinterunderhåll	Gösta Borgegård
Vinterunderhåll	Erikas Tak & Bygg AB
Fastighetsskötsel	Skuru trädgårdstjänst
Städning	Excelencia AB

2018-11-30
PJ HAKUS

Medlemmar

Medlemslägenheter: 96 st.

Överlåtelse under året: 14 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st.

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

Styrelsen

Per Johansson	Ledamot
Henrik Adolfsson	Ledamot
Mikael Åberg	Ledamot
Kerstin Häggvik Sundgren	Ledamot
Fredrik Johansson	Ledamot
Jenny Åberg	Ledamot

Ellinor Tingström von Euler-Chelpin	Suppleant
Marie Claesson	Suppleant
Anna-Karin Boréus	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Anna-Karin Boréus, Marie Claesson, Fredrik Johansson, Jenny Åberg och Ellinor Tingström von Euler-Chelpin.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jan-Ove Brandt	Ordinarie Extern	KPMG
Sandhya Forselius	Ordinarie Intern	
Philip Fahlborg	Suppleant Intern	

Valberedning

Jan Kinander	Sammanställande
Markus Herrmann	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-04-16.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

- Dräneringsarbetet avslutat utanför 9:an.
- Uteplats anlagd på 5:ans gård på fixardag.
- Träd planterade utanför 1:an.
- OVK utfördes under hösten.

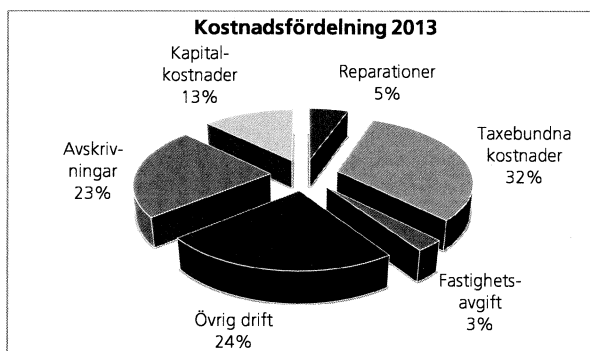
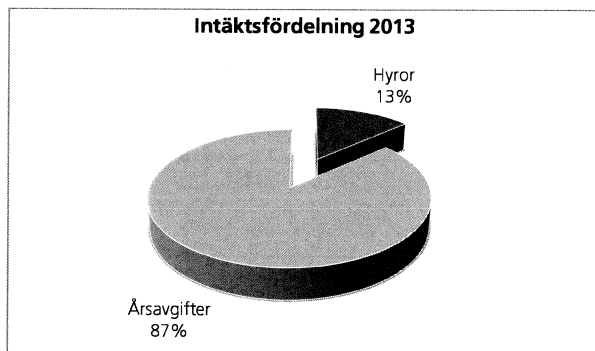
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

- Komplettering av OVK.

ef 7
PJ HA KHS

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 624 m² bostäder och 616 m² lokaler.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	958	931	931	720
Hyror/m ² hyresrättsyta	865	780	693	764
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 907	4 979	5 501	3 854
Elkostnad/m ² totalyta	28	27	27	29
Värmekostnad/m ² totalyta	223	224	203	227
Vattenkostnad/m ² totalyta	45	20	34	28
Kapitalkostnader/m ² totalyta	124	128	157	85

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 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	35 331
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-133 371
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-171 210
summa ansamlad förlust	-269 250

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **-269 250**

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

2013
PJ HA KHS

RESULTATRÄKNING		2013	2012
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	5 113 138	4 909 311
Övriga rörelseintäkter		1 059	1 136
		5 114 197	4 910 447
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-582 240	-596 399
Reparationer		-280 180	-710 122
Taxebundna kostnader		-1 631 746	-1 497 676
Övriga driftskostnader		-312 135	-306 835
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-146 860	-170 847
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-165 756	-210 527
Personalkostnader		-140 970	-157 905
Avskrivningar		-1 171 891	-1 171 891
		-4 431 777	-4 822 201
RÖRELSERESULTAT		682 420	88 246
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		3 075	1 321
Räntekostnader		-650 164	-673 059
		-647 089	-671 738
ÅRETS RESULTAT		35 331	-583 493

✓
KFS
PJ HA

BALANSRÄKNING	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	22 492 062	23 663 953
Maskiner och inventarier Not 4	0	0
	22 492 062	23 663 953
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	22 492 062	23 663 953
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	7 181	24 777
Övriga fordringar	22 947	22 876
Förutbetalda kostnader Not 5	105 593	93 618
	135 721	141 271
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	3	0
SBC klientmedel i SHB	1 877 549	986 031
	1 877 553	986 031
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 013 274	1 127 302
SUMMA TILLGÅNGAR	24 505 336	24 791 255

8/

7/

KYS

PJ HA

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		88 800	88 800
Fond för yttre underhåll	Not 7	1 052 467	881 257
		1 141 267	970 057
Ansamlad förlust			
Balanserad vinst		0	450 122
Ansamlad förlust		-304 580	0
Årets resultat		35 331	-583 493
		-269 249	-133 370
SUMMA EGET KAPITAL		872 018	836 687
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	22 247 180	22 580 180
		22 247 180	22 580 180
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	444 000	444 000
Leverantörsskulder		190 839	251 112
Skatteskulder		444	13 308
Upplupna kostnader	Not 9	332 852	305 608
Förutbetalda avgifter och hyror		418 003	360 361
		1 386 138	1 374 389
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		24 505 336	24 791 255
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	24 786 000	24 786 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Handwritten signature and initials: PJ HA

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).

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3, intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

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.

	2013	2012
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	2%	2%
Fastighetsförbättringar	5-10%	5-10%
Yttre anläggningar	5%	5%
Standardförbättringar	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	2013	2012
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	4 429 483	4 305 359
Hysesintäkter	683 655	603 952
	5 113 138	4 909 311

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	67 534	61 903
Fastighetsskötsel beställning	38 983	65 316
Fastighetsskötsel gård entreprenad	99 198	125 000
Fastighetsskötsel gård beställning	5 488	12 276
Snöröjning/sandning	213 045	180 396
Städning entreprenad	119 523	118 728
Städning enligt beställning	6 500	30 235
OVK Obl. Ventilationskontroll	29 228	0
Gård	582	0
Förbrukningsmateriel	2 160	2 546
	582 240	596 399

Handwritten signatures and initials: PJ HA

Not 2 forts	2013	2012
Reparationer		
Lokaler	10 000	0
Tvättstuga	2 952	306
Entré/trapphus	8 745	0
Lås	344	3 731
VVS	0	21 045
Elinstallationer	12 414	0
Huskropp utvändigt	156 250	0
Tak	24 445	0
Fasad	35 225	5 738
Balkonger/altaner	1 175	0
Mark/gård/utemiljö	23 630	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	1 921
Vattenskada	5 000	677 381
	280 180	710 122
Taxebundna kostnader		
El	148 012	142 764
Värme	1 168 998	1 172 075
Vatten	238 144	106 872
Sophämtning/renhållning	61 293	53 952
Grovsopor	15 298	22 013
	1 631 746	1 497 676
Övriga driftskostnader		
Försäkring	86 588	81 288
Kabel-TV	53 899	53 899
Bredband	171 648	171 648
	312 135	306 835
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	146 860	170 847
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	3 857	4 359
Tele och datakommunikation	9 100	15 600
Inkassering avgift/hyra	1 200	200
Revisionsarvode extern revisor	16 750	16 875
Föreningskostnader	0	3 569
Styrelseomkostnader	138	0
Fritids och Trivselkostnader	981	0
Förvaltningsarvode	121 764	119 300
Administration	4 806	8 495
Konsultarvode	0	34 969
Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 160	7 160
	165 756	210 527

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Handwritten notes and signatures at the bottom right of the page, including initials like "PJ HA" and "KAS".

Not 2 forts	2013	2012
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	107 745	121 435
Sociala kostnader	33 225	36 470
	140 970	157 905

Avskrivningar		
Byggnad	50 000	50 000
Förbättringar	1 121 891	1 121 891
	1 171 891	1 171 891

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	4 431 777	4 822 201
-----------------------------------	------------------	------------------

Not 3	2013-12-31	2012-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	35 075 834	35 075 834
Utgående anskaffningsvärde	35 075 834	35 075 834

Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-11 411 881	-10 239 990
Årets avskrivningar enligt plan	-1 171 891	-1 171 891
Utgående avskrivning enligt plan	-12 583 772	-11 411 881

Planenligt restvärde vid årets slut	22 492 062	23 663 953
--	-------------------	-------------------

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	33 500 000	29 208 000
Taxeringsvärde mark	23 570 000	14 319 000
	57 070 000	43 527 000

Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	54 000 000	40 800 000
Lokaler	3 070 000	2 727 000
	57 070 000	43 527 000

Not 4	2013-12-31	2012-12-31
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
---	----------	----------

3-12
2013
PJ HA

Not 5	2013-12-31	2012-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	14 590	13 637
Kabel-TV	31 441	31 441
Fastighetsskötsel	5 628	5 628
Bredband	42 912	42 912
Fastighetsskötsel gård	11 022	0
	105 593	93 618

Not 6			Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	
EGET KAPITAL	Belopp vid årets utgång	Förändring under året		Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	88 800	0	0	88 800
Fond för yttre underhåll	1 052 467	171 210	0	881 257
Summa bundet eget kapital	1 141 267	171 210	0	970 057
Ansamlad förlust				
Balanserad vinst	0	0	-450 122	450 122
Ansamlad förlust	-304 580	-171 210	-133 370	0
Årets resultat	35 331	35 331	583 493	-583 493
Summa ansamlad förlust	-269 249	-135 879	1	-133 370
Summa eget kapital	872 018	35 331	1	836 687

Not 7	2013	2012
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	881 257	812 926
Reservering enligt stadgar	171 210	130 581
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-62 250
Vid årets slut	1 052 467	881 257

Not 8	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2013-12-31	2013-12-31	2012-12-31	
SE-Banken BoLån		0	23 024 180	
SE-Banken BoLån	2,290 %	7 563 727	0	2014-11-28
SE-Banken BoLån	2,460 %	7 563 727	0	2015-11-28
SE-Banken BoLån	2,690 %	7 563 726	0	2016-11-28
Summa skulder till kreditinstitut		22 691 180	23 024 180	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-444 000	-444 000	
		22 247 180	22 580 180	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 471 180 kr.

✓
KNS
PJ HA

Not 9
UPPLUPNA KOSTNADER

	2013-12-31	2012-12-31
El	22 352	23 960
Värme	156 073	188 635
Sophämtning	743	1 494
Extern revisor	16 875	17 000
Arvoden	53 900	53 900
Sociala avgifter	16 935	16 935
Ränta	50 006	3 684
Snöröjning	15 968	0
	332 852	305 608

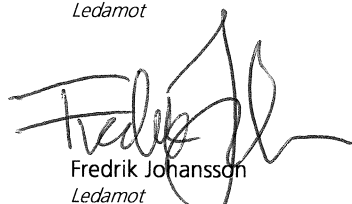
NACKA den 25 / 3 2014



Henrik Adolfsson
Ledamot



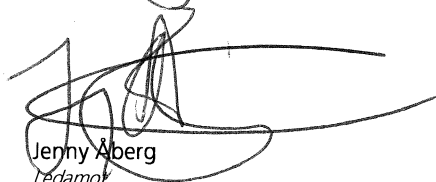
Kerstin Häggvik Sundgren
Ledamot



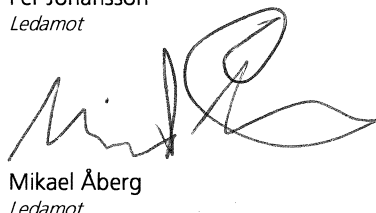
Fredrik Johansson
Ledamot



Per Johansson
Ledamot



Jenny Åberg
Ledamot



Mikael Åberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den

1 / 4 2014



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor



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 2013.

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 2013 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 2013.

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 1 april 2014



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor



Sandhya Forselius