



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

*Nacka-Hus nr 2 i Ekängen*

# ÅRSREDOVISNING 2008





## Kallelse till föreningsstämma

**Datum:** 28 april 2009

**Tidpunkt:** kl. 18.30

**Lokal:** Skurustugan

### Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenligt ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisor för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter  
- tre (3) styrelseledamöter på två år
15. Val av revisor
16. Val av valberedning
17. Övriga ärenden
18. Stämmans avslutande
19. Genomgång av styrelsens fastställda budget

Nacka i mars 2009

STYRELSEN

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NACKA-HUS NR 2 I EKÄNGEN



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Nacka Hus 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2008.

### 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 1944-06-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1952-05-12 och nuvarande stadgar registrerades 2008-07-10 hos Bolagsverket.

#### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sicklaön 238:1	1946	Nacka

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom SBC och Allians Försäkringsmäklare. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1945 - 1946 och består av 6 flerbostadshus. Fastighetens värdeår är 1946.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7673 kvadratmeter, varav 6955 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 718 kvadratmeter utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 139 lägenheter med bostadsrätt och 1 lägenhet och 12 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
36	55	46	3

*AS*

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

<b>Verksamhet</b>	<b>Yta</b>	<b>Löptid</b>
Öppen förskola	211	2009-09-30
Bokföring, revision	380	2009-09-30
Bokföring, revision	36	2009-10-31
Pizzeria	47	2010-08-31
Rörmokeri, förråd	25	2010-01-01
Rörmokeri, förråd	25	2010-01-01
Förråd	20	2010-01-01
Förråd	20	2010-01-01
Förråd	12	2009-09-30
Förråd	10	2010-01-01
Förråd	20	2010-01-01
Förråd	10	2010-01-01

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

<b>Gemensamhetslokal</b>	<b>ev. kommentar</b>
Bastu	
Övrigt	Hobbylokal

#### **Byggnadernas tekniska status**

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2009 och sträcker sig fram till 2014.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras.

<b>Åtgärd</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Energideklaration genomförd	2008 - 2008	Enligt lag.
Rörstambyte	1994 - 1995	
Renovering av balkonger	2007 - 2007	Hus 25, 12 balkonger.
Renovering av bastun	2008 - 2008	
Byte av parkeringsräcken	2008 - 2008	Alla bilplatser.
Utvändig målning av fönster	2009	Beställd
Högtrycksspolning av samtliga avloppsledningar ovanför källargolv	2009	Planers
Hyseslokaler, Ugglevägen 23, totalrenovering	2010	
Målning av väggar och tak i alla trapphus	2010	
Asfaltering och kantstensarbeten	2010 - 2011	
OVK i alla lägenheter	2012	
Balkonger översyn och renovering	2013	

#### **Förvaltning**

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts i egen regi:

- Teknisk förvaltning - ILEX Tomt- och Byggnadsförvaltning, Roland Roxberger.

#### **Övriga avtal**

Föreningen har en kvinnlig anställd som i huvudsak sköter trappstädning m.m. Det är Annika Åderman som egentligen skulle vara pensionär i augusti 2008 men har valt att fortsätta arbeta 60% till 67 års ålder.

### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 139 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 15 överlåtit under året.

Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsuthyrning.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är: Arbete eller studier på annan ort och provboende med sambo.  
Kan beviljas för ett år i taget.

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

### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Helena Hoffman	Ordförande
Inger Stylander	Ledamot
Elisabeth Sundvik	Ledamot
Pyret Paulander	Ledamot
Björn Härås	Ledamot
Alf Kylfält	Ledamot
Roland Roxberger	Ledamot

### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Inger Stylander  
Alf Kylfält  
Roland Roxberger

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Anders Trast Winqvist	Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB	Ordinarie Extern
Lena Ståhl		Ordinarie Intern

### Valberedning

Bengt Engström  
Ellen Rydell  
Lars Nilsson

### Stämmor

Ordinarie	2008-04-29
Extra	2008-06-10 med anledning av stadgeändring.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Beslut om nya stadgar på ordinarie föreningsstämma, 2008-04-29, och extra föreningsstämma, 2008-06-10.

Nya ordningsregler beslutades av styrelsen, 2008-12-09, och gäller från den 1 januari 2009.

Energideklaration har utförts, enligt lag, av Anticimex.

Nyplantering har utförts på entrésidan och ena gaveln vid hus 27.

Röjning av skogspartiet bakom hus 27 har utförts.

Bastun har renoverats.

Parkeringsräckena har bytts till nya på alla bilplatser.

Rabatter har grävts ur och försetts med ny jord vid husen 17 och 23 för nyplantering under våren 2009.

Städning i cykelrummen har skett och övergivna cyklar har transporterats bort.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Utvändig målning av fönsterbågar, karmar och fönsterbleck sker under våren-sommaren 2009.

Högtrycksspolning av avloppsledningar planeras att utföras 2009.

Ytterligare röjning i våra skogspartier kommer att ske.

Nyplanteringar vid hus 17, 23 och 21 A sker under våren 2009.

Hyseslokalen i pannrumsbyggnaden, ovanför tvättstugan och fjärrvärmecentralen, blir ledig den 1 oktober 2009. Styrelsen arbetar med förslag på upprustning av de två våningsplanen och vad de skall användas till. Utebliven hyresintäkt för sista kvartalet 2009 blir 44.100 kronor.

Föreningen har en nyinstallerad hemsida med adress: [www.sbc.se/nackahus2](http://www.sbc.se/nackahus2). Där skall man kunna finna löpande information om verksamheten.

Information om löpande verksamhet sker också genom utdelning av informationsblad till alla medlemmar.

### Föreningens ekonomi

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 1 200 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

År 2008 inkomstbeskattades föreningen med 28% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

Nyckeltal	2008	2007	2006	2005
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	616	616	0	0
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 050	1 231	0	0
Elkostnad/kvm totalyta	21	21	0	0
Värmekostnad/kvm totalyta	173	189	0	0
Vattenkostnad/kvm totalyta	27	25	0	0

### Dispositionsförslag

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel  
årets resultat

47 799

47 799

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

Balanserad vinst

3 097 985

Avsättning till fond för yttre underhåll

-12 000

att i ny räkning överförs

3 133 784

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

A



<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2008</b>	<b>2007</b>
<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	4 849 731	4 852 259
Övriga rörelseintäkter		309	0
		<u>4 850 040</u>	<u>4 852 259</u>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-121 466	-18 312
Reparationer		-588 806	-1 006 270
Periodiskt underhåll		-373 115	0
Taxebundna kostnader		-1 808 565	-1 907 444
Övriga driftskostnader		-135 419	-153 584
Fastighetskatt		-191 790	-162 190
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-374 067	-263 653
Personalkostnader		-410 000	-456 667
Avskrivningar		-434 490	-434 515
		<u>-4 437 718</u>	<u>-4 402 635</u>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>412 322</b>	<b>449 624</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		22 145	24 236
Räntekostnader		-407 762	-357 238
Räntebidrag		25 437	57 286
		<u>-360 180</u>	<u>-275 716</u>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>52 141</b>	<b>173 908</b>
<b>EXTRAORDINÄRA POSTER</b>			
	Not 3		
Extraordinära intäkter		0	90 348
		<u>0</u>	<u>90 348</u>
<b>BOKSLUTSDISPOSITIONER</b>			
	Not 9		
Övriga fonder		0	-12 000
		<u>0</u>	<u>-12 000</u>
<b>SKATT</b>			
Statlig inkomstskatt		-4 342	-9 804
		<u>-4 342</u>	<u>-9 804</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>47 799</b>	<b>242 453</b>

Ⓐ

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2008-12-31</b>	<b>2007-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark	Not 4 9 615 949	10 028 689
Maskiner och inventarier	Not 5 21 750	43 500
	<u>9 637 699</u>	<u>10 072 189</u>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Insats SBC	5 000	5 000
	<u>5 000</u>	<u>5 000</u>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>9 642 699</b>	<b>10 077 189</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	1 001	0
Skattefordringar	236 421	285 889
Övriga fordringar	9 917	96 899
Förutbetalda kostnader	Not 6 47 895	27 234
Upplupna räntebidrag	6 036	0
	<u>301 270</u>	<u>410 022</u>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa, PlusGiro och bank	1 262 720	1 957 814
SBC klientmedel i SHB	587 587	251 886
	<u>1 850 307</u>	<u>2 209 700</u>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2 151 578</b>	<b>2 619 721</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>11 794 277</b>	<b>12 696 911</b>

①

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2008-12-31</b>	<b>2007-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
	Not 7		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		219 385	219 385
Fond för yttre underhåll	Not 8	331 331	319 331
		<u>550 716</u>	<u>538 716</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		3 085 985	2 855 532
Årets resultat		147 799	242 453
		<u>3 133 784</u>	<u>3 097 985</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>3 684 500</b>	<b>3 636 701</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not10	7 000 000	8 250 000
		<u>7 000 000</u>	<u>8 250 000</u>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10	250 000	250 000
Leverantörsskulder		226 899	273 434
Skatteskulder		0	10 284
Övriga kortfristiga skulder		32 198	0
Upplupna kostnader	Not 11	381 765	19 184
Förutbetalda avgifter och hyror		218 915	257 308
		<u>1 109 777</u>	<u>810 210</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>11 794 277</b>	<b>12 696 911</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 10	11 200 000	11 200 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>

9

### 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) för år 2008, avsättningen för 2007 belastades resultaträkningen - se not 8 och 9.

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.

	2008	2007
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	1,50%	1,50%
Fastighetsförbättringar	5,00%	5,00%
Tvättstuga	10,00%	10,00%
Stambyte	2,50%	2,50%
Maskiner	10,00%	10,00%

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.

	2008	2007
<b>Not 1</b>		
<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	4 253 241	4 253 220
Hysesintäkter	596 490	599 039
	<b>4 849 731</b>	<b>4 852 259</b>
<b>Not 2</b>		
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Snöröjning/sandning	0	2 474
Sotning	0	2 628
Myndighetstillsyn	86 940	0
Gemensamma utrymmen	781	0
Serviceavtal	1 988	1 988
Förbrukningsmateriel	25 794	8 165
Fordon	5 963	3 057
	<b>121 466</b>	<b>18 312</b>

0

	2008	2007
<b>Not 2 forts.</b>		
<b>Reparationer</b>		
Hyseslägenheter	0	7 538
Lokaler	0	9 092
Tvättstuga	9 408	10 159
Bastu/pool	7 469	0
Entré/trapphus	1 569	101 072
Portar	18 695	6 713
Lås	1 015	0
VVS	184 819	69 226
Värmeanläggning/undercentral	40 448	417 175
Elinstallationer	36 458	20 142
Tak	7 369	0
Fasad	0	3 463
Fönster	0	2 884
Balkonger/altaner	5 597	168 750
Mark/gård/utemiljö	43 799	0
Utemiljö	20 744	175 483
Trädgård	56 902	0
Markanläggning	39 090	0
Garage/parkering	87 924	4 125
Vattenskada	27 500	0
Skadegörelse	0	10 449
	<b>588 806</b>	<b>1 006 270</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>		
Bastu/pool	49 749	0
Entré/trapphus	4 044	0
Fönster	46 250	0
Mark/gård/utemiljö	233 326	0
Garage/parkering	39 746	0
	<b>373 115</b>	<b>0</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	161 900	160 159
Värme	1 329 748	444 751
Olja	0	1 002 065
Vatten	204 200	193 627
Sophämtning/renhållning	89 085	89 200
Grovsopor	13 667	17 642
Källsortering	9 750	0
Returpapper	215	0
	<b>1 808 565</b>	<b>1 907 444</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	40 776	60 809
Markhyra	429	429
Kabel-TV	94 214	92 346
	<b>135 419</b>	<b>153 584</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>191 790</b>	<b>162 190</b>

80

	2008	2007
<b>Not 2 forts.</b>		
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Medlemsinformation	21 315	0
Tele och datakommunikation	12 333	14 321
Revisionsarvode extern revisor	13 113	6 206
Föreningskostnader	2 561	0
Styrelsemöten	1 774	0
Styrelseomkostnader	5 476	0
Stämman	4 620	0
Trivselkostnader (inne)	419	0
Föreningsverksamhet	0	36 341
Förvaltningsarvode	131 448	0
Fastighetsförvaltning	150 000	150 000
Juridik	6 250	0
Administration	15 039	18 111
Konsultarvode	800	31 304
Medlemsavgift SBC ek för	7 370	7 370
Bidrag och gåvor	1 550	0
	<b>374 067</b>	<b>263 653</b>

**Anställda och personalkostnader**

Föreningen har haft en heltidsanställd kvinna fram till och med augusti och därefter gått över till deltidanställning.

**Följande ersättningar har utgått**

Styrelse och internrevisor	51 075	50 225
Löner och arvoden	259 187	298 700
Sociala kostnader	93 638	99 712
Övriga personalkostnader	6 100	8 030
	<b>410 000</b>	<b>456 667</b>

**Avskrivningar**

Byggnad	39 975	40 000
Förbättringar	372 765	372 765
Maskiner	21 750	21 750
	<b>434 490</b>	<b>434 515</b>

**TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER**

**4 437 718**                      **4 402 635**

**Not 3**

**EXTRAORDINÄRA POSTER**

	2008-12-31	2007-12-31
Extraordinära intäkter	0	-90 348
	<b>0</b>	<b>-90 348</b>

⊕

<b>Not 4</b>	<b>2008-12-31</b>	<b>2007-12-31</b>
<b>BYGGNADER OCH MARK</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	15 723 500	0
Nyanskaffningar	0	15 723 500
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>15 723 500</b>	<b>15 723 500</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader</b>		
Vid årets början	-5 694 811	0
Årets avskrivningar enligt plan	-412 740	-412 765
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-6 107 551</b>	<b>-412 765</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>9 615 949</b>	<b>10 028 689</b>
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	1 255 000	1 255 000
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	31 979 000	31 979 000
Taxeringsvärde mark	19 400 000	19 400 000
	<b>51 379 000</b>	<b>51 379 000</b>
<b>Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande</b>		
Bostäder	49 000 000	49 000 000
Lokaler	2 379 000	2 379 000
	<b>51 379 000</b>	<b>51 379 000</b>
<b>Not 5</b>		
<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	217 500	217 500
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>217 500</b>	<b>217 500</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-174 000	152 250
Årets avskrivningar enligt plan	-21 750	-21 750
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-195 750</b>	<b>-174 000</b>
<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>21 750</b>	<b>43 500</b>
<b>Not 6</b>		
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>	<b>2008-12-31</b>	<b>2007-12-31</b>
Visma (SPCS) seviceavtal år 2008	0	1 988
Comhem, kabel-TV	24 804	23 765
Comhem, bredband kontor	1 481	1 481
Dagens Nyheter, prenumerationsavgift	1 638	0
Fastighetsförsäkring	19 972	0
	<b>47 895</b>	<b>27 234</b>

*WES*

**Not 7  
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	219 385	0	0	219 385
Fond för yttre underhåll enligt not	331 331	12 000	0	319 331
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>550 716</b>	<b>12 000</b>	<b>0</b>	<b>538 716</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserad vinst	3 085 985	-12 000	242 453	2 855 532
Årets resultat	47 799	47 799	-242 453	242 453
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>3 133 784</b>	<b>35 799</b>	<b>0</b>	<b>3 097 985</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>3 684 500</b>	<b>47 799</b>	<b>0</b>	<b>3 636 701</b>

**Not 8  
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	2008-12-31	2007-12-31
Vid årets början	319 331	307 331
Reservering enligt stadgar	12 000	0 *
<b>Vid årets slut</b>	<b>331 331</b>	<b>319 331</b>

\* se not 9

**Not 9  
Övriga fonder**

Årets avsättning	0	12 000
<b>Summa avsättningar</b>	<b>0</b>	<b>12 000</b>

**Not 10  
SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	Räntesats 2008-12-31	Belopp 2008-12-31	Belopp 2007-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	3,997 %	3 762 500	3 912 500	Rörlig ränta
Nordea	3,997 %	500 000	1 500 000	Rörlig ränta
Nordea	6,300 %	2 987 500	3 087 500	2010-03-17
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>7 250 000</b>	<b>8 500 000</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>-250 000</b>	<b>-250 000</b>	
		<b>7 000 000</b>	<b>8 250 000</b>	

⊕

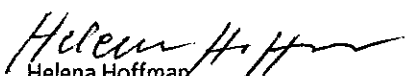


**Not 11**

**UPPLUPNA KOSTNADER**


	<b>2008-12-31</b>	<b>2007-12-31</b>
Trädmästarna, beskärning	77 250	0
Alli Tele, mobilsamtal	275	0
Anticimex, energideklaration	86 940	0
Eon och Nacka Energi, el	21 552	0
Fortum Värme AB, fjärrvärme	159 802	0
Semesterlön,	16 013	0
Sociala avgifter för uppl semesterlön	1 635	0
Låneräntor	18 298	19 184
	<b>381 765</b>	<b>19 184</b>

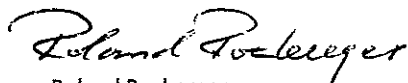
NACKA den 26 mars 2009

  
Helena Hoffmann  
Ordförande

  
Björn Larås  
Ledamot

  
Alf Kylfält  
Ledamot

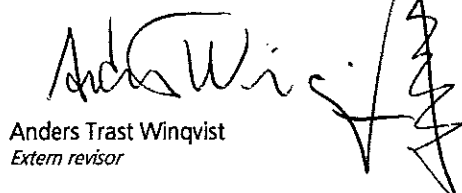
  
Pyret Paulander  
Ledamot

  
Roland Roxberger  
Ledamot

  
Inger Stylander  
Ledamot

  
Elisabeth Sundvik  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27 mars 2009

  
Anders Trast Winqvist  
Extern revisor

  
Lena Ståhl  
Intern revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

### Bostadsrättsföreningen Nacka Hus 2

Org nr 714000-1020

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Nacka Hus 2 för år 2008. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

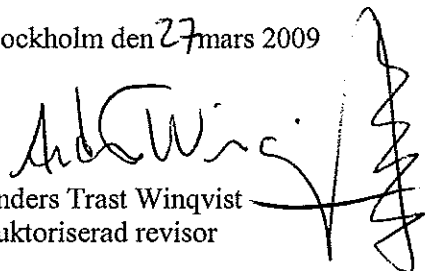
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi 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 handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 27 mars 2009

Anders Trast Winqvist  
Auktoriserad revisor



Lena Ståhl  
Intern revisor

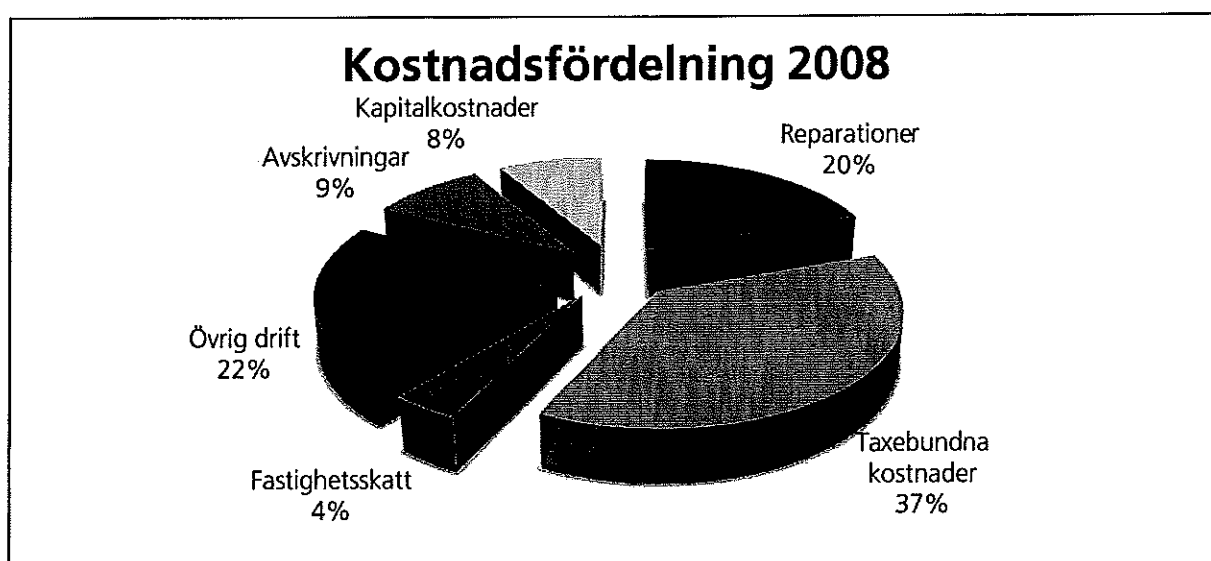






#### Intäkter per kvadratmeter

Hyrer	831 kr	Årsavgifter	612 kr
Ränta och utdelning	3 kr	Räntebidrag	3 kr



#### Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	125 kr	Taxebundna kostnader	236 kr
Fastighetsskatt	25 kr	Övrig drift	136 kr
Avskrivningar	57 kr	Kapitalkostnader	53 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6955 kvm bostäder och 718 kvm lokaler



<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2009</b>	<b>Utfall 2008</b>	<b>Budget 2008</b>
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter	4 253 000	4 253 241	4 253 000
Hyror bostäder	36 500	36 540	36 500
Hyror lokaler	356 500	444 000	440 000
Hyror parkering	120 000	115 950	120 000
Övriga intäkter	0	309	0
	<b>4 766 000</b>	<b>4 850 040</b>	<b>4 849 500</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Snöröjning/sandning	-5 000	0	-5 000
Sotning	-5 000	0	-3 000
Myndighetstillsyn	0	-86 940	0
Gemensamma utrymmen	0	-781	0
Serviceavtal	0	-1 988	-2 000
Förbrukningsmateriel	-25 000	-25 794	-15 000
Fordon	-10 000	-5 963	-10 000
	<b>-45 000</b>	<b>-121 466</b>	<b>-35 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	0	0	-10 000
Hyseslägenheter	0	0	-5 000
Lokaler	0	0	-50 000
Gemensamma utrymmen	-5 000	0	0
Tvättstuga	-30 000	-9 408	-10 000
Källare	0	0	-10 000
Bastu/pool	0	-7 469	-25 000
Entré/trapphus	-10 000	-1 569	-5 000
Portar	0	-18 695	-10 000
Lås	0	-1 015	0
VVS	-50 000	-184 819	-75 000
Värmeanläggning/undercentral	-10 000	-40 448	-500 000
Ventilation	-5 000	0	-10 000
Elinstallationer	-30 000	-36 458	-30 000
Tak	-10 000	-7 369	-10 000
Fasad	-5 000	0	-10 000
Fönster	-5 000	0	-10 000
Balkonger/altaner	-10 000	-5 597	-50 000
Mark/gård/utemiljö	-200 000	-43 799	0
Utemiljö	0	-20 744	-200 000
Trädgård	0	-56 902	0
Markanläggning	0	-39 090	0
Garage/parkering	-10 000	-87 924	-25 000
Vattenskada	0	-27 500	0
Skadegörelse	0	0	-10 000
	<b>-380 000</b>	<b>-588 806</b>	<b>-1 055 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Bastu/pool	0	-49 749	0
Entré/trapphus	0	-4 044	0
Fönster	0	-46 250	0
Mark/gård/utemiljö	0	-233 326	0
Garage/parkering	0	-39 746	0
	<b>0</b>	<b>-373 115</b>	<b>0</b>

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2009</b>	<b>Utfall 2008</b>	<b>Budget 2008</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-160 000	-161 900	-175 000
Värme	-1 400 000	-1 329 748	-1 100 000
Vatten	-210 000	-204 200	-210 000
Sophämtning/renhållning	-95 000	-89 085	-100 000
Grovsopor	-25 000	-13 667	-20 000
Källsortering	0	-9 750	0
Returpapper	0	-215	-10 000
	<b>-1 890 000</b>	<b>-1 808 565</b>	<b>-1 615 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-65 000	-40 776	-65 000
Markhyra/vägavgift/avgäld	-500	0	0
Markhyra	0	-429	-500
Kabel-TV	-100 000	-94 214	-95 000
	<b>-165 500</b>	<b>-135 419</b>	<b>-160 500</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-197 000	-191 790	-162 000
	<b>-197 000</b>	<b>-191 790</b>	<b>-162 000</b>
<b>Administrativa kostnader</b>			
Medlemsinformation	-5 000	-21 315	0
Tele och datakommunikation	-15 000	-12 333	-20 000
Revisionsarvode extern revisor	-10 000	-13 113	-10 000
Föreningskostnader	-25 000	-2 561	0
Styrelsemöten	0	-1 774	0
Styrelseomkostnader	0	-5 476	0
Stämman	0	-4 620	0
Trivselkostnader (inne)	0	-419	0
Studieverksamhet	-10 000	0	0
Föreningsverksamhet	0	0	-40 000
Förvaltningsarvode	-135 000	0	0
Förvaltningsarvode	0	-131 448	-300 000
Fastighetsförvaltning	0	-150 000	0
Juridik	0	-6 250	0
Förvaltningsarvoden övriga	-65 000	0	0
Administration	-20 000	-15 039	-19 000
Konsultarvode	-100 000	-800	-100 000
Medlemsavgift SBC ek för	-8 000	-7 370	-7 400
Bidrag och gåvor	0	-1 550	0
Övriga driftskostnader	0	0	-2 600
	<b>-393 000</b>	<b>-374 067</b>	<b>-499 000</b>



<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2009</b>	<b>Utfall 2008</b>	<b>Budget 2008</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Lön	0	-16 013	0
Lön - fastighetskötsel	0	-19 174	0
Lön - extrapersonal	-30 000	0	-40 000
Styrelsearvode	-42 500	-41 000	-41 000
Revisionsarvode arvoderad	-11 000	-10 075	-10 000
Tjänstemän	-170 000	-224 000	-230 000
SPP/Tjänstepension	0	-5 600	-5 600
Arbetsgivaravgifter	-76 000	-93 638	-95 000
Löneskatt	0	0	-1 400
Studieverksamhet	0	0	-5 000
Övriga personalkostnader	-1 000	-500	-3 000
	<b>-330 500</b>	<b>-410 000</b>	<b>-431 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-40 000	-39 975	-40 000
Förbättringar	-673 000	-372 765	-373 000
Maskiner	-21 500	-21 750	-21 500
	<b>-734 500</b>	<b>-434 490</b>	<b>-434 500</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-4 135 500</b>	<b>-4 437 718</b>	<b>-4 392 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>630 500</b>	<b>412 322</b>	<b>457 500</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	20 000	15 513	30 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	373	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	6 259	0
Låneräntor	-400 000	-407 115	-400 000
Räntekostnader skattekonto	0	-346	0
Övriga räntekostnader	0	-301	0
Räntebidrag	0	25 437	0
	<b>-380 000</b>	<b>-360 180</b>	<b>-370 000</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>	<b>250 500</b>	<b>52 141</b>	<b>87 500</b>
<b>SKATT</b>			
Statlig inkomstskatt	-8 500	-4 342	-10 000
	<b>-8 500</b>	<b>-4 342</b>	<b>-10 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>242 000</b>	<b>47 799</b>	<b>77 500</b>



### Om ombud, fullmakt m m

En medlem som inte personligen kan närvara på föreningsstämman kan utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall förete en skriftlig, daterad fullmakt i original. Den gäller i högst ett år från undertecknandet. Fullmakten behöver inte vara bevitnad.

### Vem kan vara ombud

Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara ombud, om inte annat anges i stadgarna. Ingen får som ombud företräda mer än *en* medlem, om inte annat anges i stadgarna. Medlem som är under arton år (underårig) företräds av förmyndare. En medlem som är juridisk person företräds av den som är legal ställföreträdare enligt registreringsbevis.

### Biträde

En medlem kan vid föreningsstämman ha med sig högst ett biträde för att ge medlemmen möjlighet till sakkunnig hjälp på stämman i t ex ekonomiska, tekniska eller juridiska frågor. Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara biträde, om inte annat anges i stadgarna. Biträdet behöver inte förete fullmakt.



Sveriges  
BostadsrättsCentrum



### FULLMAKT

för

\_\_\_\_\_

att vid föreningsstämman den \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ föra min talan och utöva min rösträtt.

\_\_\_\_\_ den \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 20 \_\_\_\_

namnteckning

Förening \_\_\_\_\_ lägenhet nr \_\_\_\_\_

