

# Kallelse till föreningsstämma

**Datum och tid:** Tisdag den 24 april 2012 kl. 19:00

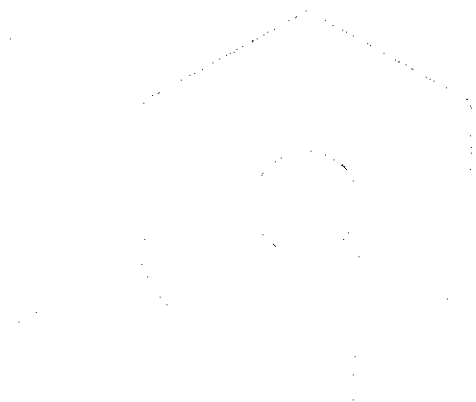
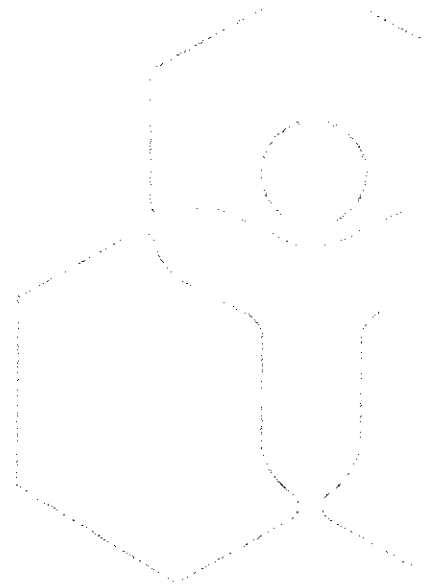
**Lokal:** Skurustugan

## 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 revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Omval av styrelseledamöter, tre (3) ledamöter på två år, nyval en (1) styrelseledamot 2 år samt fyllnadsval av styrelseledamot 1 år.
15. Val av revisor
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
  - a) Information om byggprojektet/promido "pannrumshuset"
  - b). Information om energiåtgärder och injusteringar, presentation av Aktea
  - c) Information om förvaltning och fastighetsskötsel.
  - d) Motion 1 + svar
  - e) Motion 2 + svar
18. Övriga ärenden
19. Stämmans avslutande
20. Genomgång av styrelsens fastställda budget

Nacka den 2 april 2012

Styrelsen Bostadsrättsföreningen Nacka Hus 2





# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Nacka Hus 2

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 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:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Sicklaön 238:1	1946	Nacka

Fastigheterna är försäkrade via SBC och Allians försäkringsmäklare. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

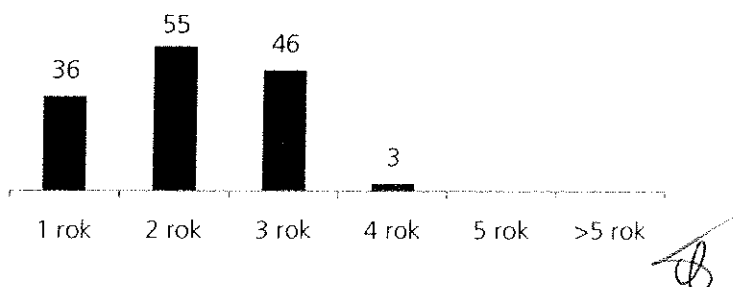
Fastigheternas värdeår är 1946.

Byggnadens 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.

Lägenhetsfördelning:



I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

<u>Verksamhet</u>	<u>Yta</u>	<u>Löptid</u>
Öppen förskola	211 kvm	2012-09-30
Bokföring, revision	190 kvm	2012-09-30
Bokföring, revision	36 kvm	2012-06-30
Pizzeria	47 kvm	2012-08-31
Rörmokeri, förråd	25 kvm	2012-12-31
Rörmokeri, förråd	25 kvm	2012-12-31
Förråd	20 kvm	2012-12-31
Förråd	20 kvm	2012-12-31
Förråd	12 kvm	2012-12-31
Förråd	10 kvm	2012-12-31
Förråd	20 kvm	2012-12-31
Förråd	10 kvm	2012-12-31
Hunddagis	190 kvm	2012-09-30

### Byggnadernas tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

<u>Genomförd åtgärd</u>	<u>År</u>	<u>Kommentar</u>
OVK i alla lägenheter	2011 - 2012	Enl lag.
Injustering av fjärrvärme	2011 - 2012	
Installation av nya armaturer i trapphusen	2011 - 2012	
Ombyggnad av lekplats	2010	
Utvändig målning av fönster	2009	
Högtrycksspolning avlopp i alla lägenheter	2009	
Energideklaration genomförd	2008	Enligt lag.
Rörstambyte	1994 - 1995	
<u>Planerad åtgärd</u>	<u>År</u>	
Lackering av portar	2012	
Ombyggnad Ugglevägen23	2012-2013	
Nya fönster och balkongdörrar	2014	
Fasadrenovering inkl översyn och renovering av balkonger	2014	
Målning väggar och tak i alla trapphus	2015	
Upprustning av tvättstugan	2016	

### Förvaltning

<u>Avtal</u>	<u>Leverantör</u>
Internetleverantör	Com Hem AB
Internet uppkopplingstyp	Kabel, multimedia uttag.
Teknisk förvaltning	ILEX Tomt- och Byggnadsförvaltning, Roland Roxberger. Upphörde 2011-12-31
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Övriga avtal	Föreningen har en kvinnlig anställd på deltid, 60%, som i huvudsak sköter trappstädning m.m. Upphörde 2011-12-31
Markskötsel	JE Mark fr 2011-05-01
Trappstädning	Quality Clean fr 2012-01-01

### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 139 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 22 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 8 andrahandsuthyrningar.

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

#### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Helena Hoffman	Ledamot
Björn Härås	Ledamot
Eva Jäderberg	Ledamot
Johan Andersson	Ledamot

Avgick i februari 2012 p g a  
flyttning

Marianne Stenberg	Ledamot
Monica Björkman	Ledamot
Alf Kylfält	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Anders Trast Winqvist

Ordinarie Extern

Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB

#### Valberedning

Bengt Engström  
Helena Kaghat  
Gun Mattsson

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-04-27.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Extra föreningsstämma hölls 2011-02-09 på begäran av ett antal föreningsmedlemmar med anledning av förvaltning och fastighetsskötsel.

Föreningen ansöt sig i början av året till Securitas störningsjour och telefonnumret anslogs i samtliga portar. Avtalet med tidigare förvaltare ILEX Tomt- och Byggnadsförvaltning förlängdes avseende förvaltning och inre teknisk fastighetsskötsel fr o m 2011-05-01 -- 12-31.

Avtal med JE Mark slöts 2011-05-01 för yttre skötsel. Föreningen startade ett samarbete med AKTEA Energy som under året påbörjade injusteringen av vårt fjärrvärmesystem och planerade genomförandet av OVK besiktningen under kommande år.

Under året togs en ny parkeringspolicy och nyttjandeavtal fram.

Den "övre allmänningen" fick nya trädgårdsmöbler och en uppfräschad boulebana.

I juni genomfördes det första mötet med Amphi Projekt AB/PROMIDO inför den av stämman godkända projektutvecklingen av "Tvättstughuset" där inriktningen var att omvandla husets kontorsytor till lägenheter.

Viss utrustning i tvättstugan nyinkaffades. Radiatorer installerades i källargångarna i två av husbyggnaderna med anledning av fuktproblem. Samtlig trapphusbelysning byttes ut till en lågenergivarient och drygt hälften av portarna renoverades och lackades om.

Föreningen öppnade ett kundkonto hos Flüggers Färg vilket gav samtliga medlemmar rabatt vid köp av färg, tapeter och verktyg.

Med anledning av förändringarna i förvaltningen införskaffades en kontakttelefon som har alternerat bland styrelseledamöterna.

I december ingick föreningen ett avtal med städfirman Clean Quality avseende trappor och allmänna utrymmen.

Information till medlemmarna har anslagits i portuppgångarna vid tolv tillfällen under året.



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

Projekteringen av "Tvättstugshuset" fortsätter utifrån den planändring som godkänts av Nacka Kommun och förhoppningen är att ombyggnationen kan påbörjas under året.

Planerad försäljning och inflyttning 2013

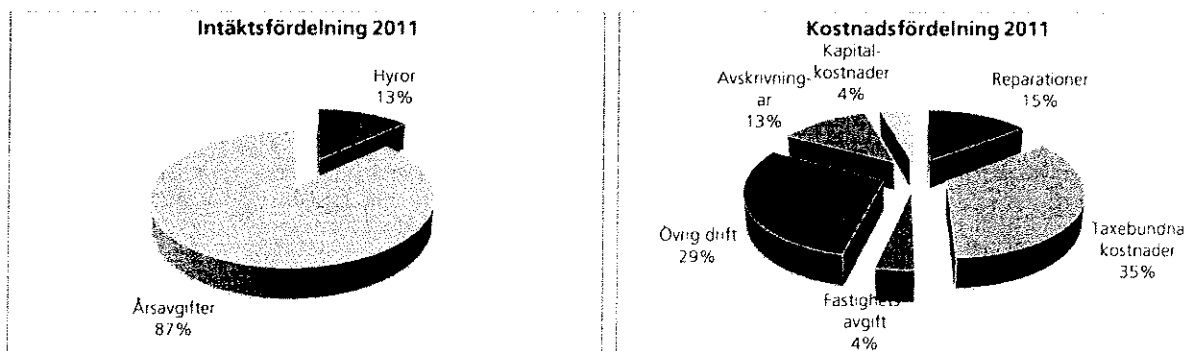
Fjärrvärmestyrningen fortsätter i syfte att effektivisera värmeutväxlingen och minska energikostnaderna.

OVK besiktningen slutförs. Resterande portar kommer att färdigställas.

Granittrapporna mellan hus 17 och 23 ska renoveras, vägvagnsytan längst med hus 23 ska asfalteras om och ytterligare en uteplats vid hus 27 ska anläggas.

### Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6955 kvm bostäder och 718 kvm lokaler

Nyckeltal	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	638	640	616	616
Hyror/kvm hyresrättsyta	640	634	579	563
Lån/kvm bostadsrättsyta	832	878	1 013	1 050
Elkostnad/kvm totalyta	26	26	21	21
Värmekostnad/kvm totalyta	173	194	172	173
Vattenkostnad/kvm totalyta	33	33	31	27
Kapitalkostnader/kvm totalyta	32	15	37	53

### 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	-338 245
balanserad vinst före reservering/ianspråktagande yttre fond	3 559 642
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-12 000
<b>summa balanserat resultat/ansamlad förlust</b>	<b>3 209 397</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

**att i ny räkning överförs** **3 209 397**

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



<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2011</b>	<b>2010</b>
<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	5 062 978	5 074 088
Övriga rörelseintäkter		10	10
		<b>5 062 988</b>	<b>5 074 098</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-478 090	-154 226
Reparationer		-743 525	-527 311
Periodiskt underhåll		-43 157	-293 097
Taxebundna kostnader		-1 900 149	-2 050 921
Övriga driftskostnader		-184 599	-174 951
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-213 940	-210 440
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-669 293	-353 511
Personalkostnader		-273 405	-295 753
Avskrivningar		-679 473	-739 575
		<b>-5 185 630</b>	<b>-4 799 785</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-122 642</b>	<b>274 313</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		15 396	5 889
Räntekostnader		-248 573	-118 135
Räntebidrag		0	10 746
		<b>-233 177</b>	<b>-101 500</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-355 819</b>	<b>172 813</b>
<b>SKATT</b>			
Skatt ändrad taxering		17 574	0
		<b>17 574</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-338 245</b>	<b>172 813</b>





<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark	Not 3 8 923 780	9 603 253
Maskiner och inventarier	Not 4 0	0
	<b>8 923 780</b>	<b>9 603 253</b>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Insats SBC	5 000	5 000
	<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>8 928 780</b>	<b>9 608 253</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	6 658	6 582
Övriga fordringar	11 787	15 165
Förutbetalda kostnader	Not 5 57 477	50 999
Upplupna intäkter	3 900	0
Upplupna räntebidrag	0	2 541
	<b>79 822</b>	<b>75 287</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa, PlusGiro och bank	814 493	276 510
SBC klientmedel i SHB	1 088 634	1 272 675
	<b>1 903 127</b>	<b>1 549 185</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 982 949</b>	<b>1 624 472</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>10 911 729</b>	<b>11 232 725</b>



<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 6		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		219 385	219 385
Fond för yttre underhåll	Not 7	367 331	355 331
		<b>586 716</b>	<b>574 716</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		3 547 642	3 386 829
Årets resultat		-338 245	172 813
		<b>3 209 397</b>	<b>3 559 642</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>3 796 113</b>	<b>4 134 358</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	5 500 000	5 812 500
		<b>5 500 000</b>	<b>5 812 500</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	250 000	250 000
Leverantörsskulder		792 073	237 781
Skatteskulder		17 951	25 487
Övriga kortfristiga skulder		0	47 268
Upplupna kostnader	Not 9	193 168	335 302
Förutbetalda avgifter och hyror		362 424	390 029
		<b>1 615 616</b>	<b>1 285 867</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>10 911 729</b>	<b>11 232 725</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	11 200 000	11 200 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>



### 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 anskaffningsvärdet om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

	2011	2010
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	1,50%	1,50%
Fastighetsförbättringar	20,00 & 5,00%	20,00 & 5,00%
Tvättstuga	10,00%	10,00%
Stambyte	2,50%	2,50%
Maskiner	Fullt avskriven	Fullt avskriven

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	2011	2010
<b>ÅRSavgifter och hyror</b>		
Årsavgifter	4 404 714	4 423 310
Hysesintäkter	658 264	650 778
	<b>5 062 978</b>	<b>5 074 088</b>

#### Not 2

#### RÖRELSENS KOSTNADER

##### Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel, entreprenad	68 475	53 623
Fastighetsskötsel gård entrepr	211 000	0
Snöröjning/sandning	65 519	81 393
Städning entreprenad	75 516	0
Bevakning	6 280	0
Garage	50	0
Gård	33 752	0
Förbrukningsmateriel	12 984	6 814
Störningsjour och larm	2 250	0
Fordon	2 264	12 396
	<b>478 090</b>	<b>154 226</b>

<b>Not 2, forts,</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
<b>Reparationer</b>		
Fastighet förbättringar	2 784	0
Förskola	106 625	0
Tvättstuga	78 610	3 076
Entré/trapphus	-71 539	90 982
Lås	9 432	615
VVS	89 657	35 212
Värmeanläggning/undercentral	2 263	6 643
Ventilation	13 404	0
Elinstallationer	246 465	19 722
Tak	74 931	0
Fasad	0	118 750
Fönster	0	1 237
Balkonger/altaner	11 690	0
Mark/gård/utemiljö	110 795	166 049
Garage/parkering	21 759	6 934
Skador/klotter/skadegörelse	0	1 000
Vattenskada	46 649	77 091
	<b>743 525</b>	<b>527 311</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>		
Källare	6 720	0
Entré/trapphus	35 625	0
Mark/gård/utemiljö	812	293 097
	<b>43 157</b>	<b>293 097</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	201 543	200 161
Värme	1 329 539	1 490 715
Vatten	251 667	252 215
Sophämtning/renhållning	88 937	87 168
Grovsopor	28 463	20 662
	<b>1 900 149</b>	<b>2 050 921</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	81 682	73 711
Markhyra/vägavgift/avgäld	429	429
Kabel-TV	102 488	100 811
	<b>184 599</b>	<b>174 951</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>213 940</b>	<b>210 440</b>



<b>Not 2, forts.</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Tele och datakommunikation	12 308	9 756
Revisionsarvode extern revisor	23 750	24 613
Föreningskostnader	17 474	32 936
Styrelseomkostnader	15 440	432
Fritids och Trivselkostnader	0	7 750
Förvaltningsarvode	146 938	142 734
Förvaltningsarvoden övriga	109 560	78 333
Administration	31 024	12 659
Korttidsinventarier	699	0
Konsultarvode	304 090	36 288
Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 010	8 010
	<b>669 293</b>	<b>353 511</b>

#### **Anställda och personalkostnader**

Föreningen har under 2011 haft en deltidsanställd kvinna och samma för 2010.

#### **Följande ersättningar har utgått**

Styrelse och internrevisor	73 145	60 000
Löner	162 902	194 306
Sociala kostnader	36 858	41 447
Övriga personalkostnader	500	0
	<b>273 405</b>	<b>295 753</b>

#### **Avskrivningar**

Byggnad	39 975	39 975
Förbättringar	639 498	699 600
	<b>679 473</b>	<b>739 575</b>

**TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER** **5 185 630** **4 799 785**

**Not 3** **2011-12-31** **2010-12-31**

#### **BYGGNADER OCH MARK**

##### **Ackumulerade anskaffningsvärden**

Vid årets början	17 069 750	17 069 750
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>17 069 750</b>	<b>17 069 750</b>

##### **Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader**

Vid årets början	-7 466 497	-6 726 922
Årets avskrivningar enligt plan	-679 473	-739 575
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-8 145 970</b>	<b>-7 466 497</b>

**Planenligt restvärde vid årets slut** **8 923 780** **9 603 253**

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med 1 255 000 1 255 000

#### **Taxeringsvärde**

Taxeringsvärde byggnad	42 134 000	42 134 000
Taxeringsvärde mark	21 832 000	21 832 000
	<b>63 966 000</b>	<b>63 966 000</b>

#### **Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande**

Bostäder	60 800 000	60 800 000
Lokaler	3 166 000	3 166 000
	<b>63 966 000</b>	<b>63 966 000</b>

<b>Not 4</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	217 500	217 500
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>217 500</b>	<b>217 500</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-217 500	-217 500
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-217 500</b>	<b>-217 500</b>
<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Not 5</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>		
Comhem, kabel-TV	26 351	25 150
Fastighetsförsäkring	27 916	25 849
Tele- och datakommunikation, bredband	750	0
Bevakning	2 460	0
	<b>57 477</b>	<b>50 999</b>

<b>Not 6</b>			<b>Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut</b>	
<b>EGET KAPITAL</b>	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>Förändring under året</b>		<b>Belopp vid årets ingång</b>
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	219 385	0	0	219 385
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	367 331	12 000	0	355 331
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>586 716</b>	<b>12 000</b>	<b>0</b>	<b>574 716</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserad vinst	3 547 642	-12 000	172 813	3 386 829
Årets resultat	-338 245	-338 245	-172 813	172 813
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>3 209 397</b>	<b>-350 245</b>	<b>0</b>	<b>3 559 642</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>3 796 113</b>	<b>-338 245</b>	<b>0</b>	<b>4 134 358</b>


<b>Not 7</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>		
Vid årets början	355 331	343 331
Reservering enligt stadgar	12 000	12 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>367 331</b>	<b>355 331</b>


<b>Not 8</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>	
Nordea	3,880 %	3 312 500	3 500 000	Rörlig ränta
Nordea	3,880 %	2 437 500	2 562 500	Rörlig ränta
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>5 750 000</b>	<b>6 062 500</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>-250 000</b>	<b>-250 000</b>	
		<b>5 500 000</b>	<b>5 812 500</b>	



Not 9	2011-12-31	2010-12-31
<b>UPPLUPNA KOSTNADER</b>		
El	23 539	28 360
Värme	159 636	217 952
Ränta	9 296	6 737
Semesterlön,	0	9 202
Pro Miljö Service	0	71 539
Vatten	0	275
Administration	697	298
Sociala avgifter	0	939
	<b>193 168</b>	<b>335 302</b>

NACKA den 30 mars 2012

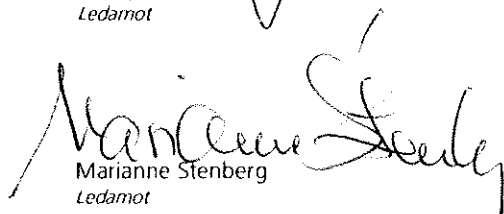
  
Monica Björkman  
Ledamot

  
Helena Hoffman  
Ledamot

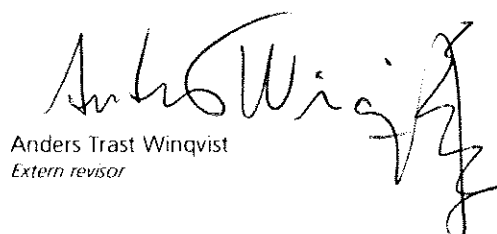
  
Björn Härås  
Ledamot

  
Eva Jäderberg  
Ledamot

  
Alf Kyllfält  
Ledamot

  
Marianne Stenberg  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 214 2012

  
Anders Trast Winqvist  
Extern revisor





## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nacka Hus 2 i Ekängen, org. nr 714000-1020

### Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nacka Hus 2 i Ekängen 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.

#### Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Uttalanden

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Nacka Hus 2 i Ekängen 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.

#### Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

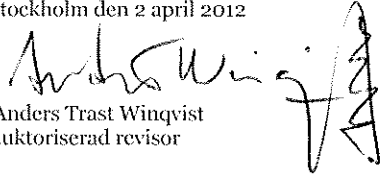
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Uttalanden

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

Stockholm den 2 april 2012

  
Anders Trast Winqvist  
Auktoriserad revisor



Till Brf Nacka Hus 2  
Ugglevägen 23E  
13144 Nacka

Motion till stämman den 24 april 2012.

**att** - Brf Nacka Hus 2, anställer en fastighetsskötare/förvaltare på deltid.

Ewa Jäderberg  
Lägenhet 25 (1102)

Svar på motion avseende fastighetsskötare/förvaltare, 2012-03-01

Styrelsen har beslutat att under 2012 själva sköta förvaltningsarbetet i föreningen och lägga ut den inre och yttre fastighetsskötseln på entreprenad med komplement av EI- och VVS support dagtid och fastighetsjour kvällar, nätter och helger.

Arbetet ska sen utvärderas inför 2013 och vid behov förändras.

2012-03-21

BRF NackaHus Nr 2

## Motioner inför stämman i Brf Nackahus 2 - den 25 april 2012

### 1. Besöksparkering

Det saknas parkeringsplatser för gäster. Kommunen äger Ugglevägen och det finns 3 platser strax nedanför Ugglevägen 19. Dessa 3 platser är ständigt ockuperade av några boende. Ofta samma bilar. (Kanske ett sätt att slippa hyra p-plats?)

Enligt kommunen är det tillåtet att parkera där högst 24 timmar i ett sträck. Men där kan samma bil stå under flera dygn. Dessa platser **kanske** föreningen ( genom kommunens försorg) kan få hyra. Ev kan man tänka sig P-automater med en låg avgift (1-5 kr/tim). Detta har man bl a infört på Alphyddevägen 67 (Alphyddans Ros).

#### Alternativ:

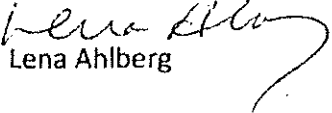
Flytta parkbänken intill Värmdövägen (vita stenen). Där borde finnas plats att anlägga gästparkering för åtminstone två bilar. Parkbänken kan flyttas och ställas strax bakom den tänkta parkeringen.

### 2. Extra belysning

Mörka höst- och vinterkvällar känns det lite obehagligt när man kommer hem med bussen och går mot Ugglevägen, via den lilla trappan upp från Värmdövägen. Strax ovanför trappan skulle en belysningsstolpe göra att man känner mer trygghet.

### 3. Montera in Kodlås till entrédörrarna

28 februari 2012

  
Lena Ahlberg

Ugglevägen 19 B

Svar på motion avseende besöksparkering, 2012-02-28

**Besöksparkering**

Styrelsens intentioner är att under 2012/2013 göra en översyn av befintliga parkeringsplatser dels med anledning av byggprojekteringen i hus 23 och dels med hänsyn till gästparkeringsplatser. Förslaget om att undersöka betalplatser på Ejdervägen/Ugglevägen ska styrelsen titta närmare på under kommande verksamhetsår.

Extra belysning är en fråga som får skjutas fram med hänsyn till byggprojekteringen

2012-03-21

BRF NackaHus Nr 2

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2012</b>	<b>Utfall 2011</b>	<b>Budget 2011</b>
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter	4 423 000	4 423 308	4 423 000
Årsavgifter - bortfall	0	-18 594	0
Hyror bostäder	38 000	38 004	38 000
Hyror lokaler	487 000	507 660	487 000
Hyror parkering	140 000	112 600	140 000
Öresutjämning	0	10	0
	<b>5 088 000</b>	<b>5 062 988</b>	<b>5 088 000</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel, entreprenad	-50 000	-68 475	-50 000
Fastighetsskötsel gård entrepr	-220 000	-211 000	-220 000
Snöröjning/sandning	-100 000	-65 519	-100 000
Städning entreprenad	-250 000	-75 516	0
Bevakning	0	-6 280	0
Garage	0	-50	0
Gård	0	-33 752	0
Serviceavtal	-5 000	0	-5 000
Förbrukningsmateriel	-20 000	-12 984	-20 000
Störningsjour och larm	0	-2 250	0
Fordon	-5 000	-2 264	-5 000
	<b>-650 000</b>	<b>-478 090</b>	<b>-400 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	0	-2 784	0
Lokaler	-25 000	0	-25 000
Förskola	0	-106 625	0
Tvättstuga	-10 000	-78 610	-10 000
Källare	-100 000	0	-100 000
Bastu/pool	-5 000	0	-5 000
Entré/trapphus	-10 000	71 539	-400 000
Lås	0	-9 432	0
VVS	-60 000	-89 657	-60 000
Värmeanläggning/undercentral	-175 000	-2 263	-175 000
Ventilation	-100 000	-13 404	-100 000
Elinstallationer	-160 000	-246 465	-20 000
Tak	-200 000	-74 931	-200 000
Fasad	-70 000	0	-70 000
Fönster	-10 000	0	-10 000
Balkonger/altaner	-10 000	-11 690	-10 000
Mark/gård/utemiljö	-300 000	-110 795	-300 000
Garage/parkering	-10 000	-21 759	-10 000
Vattenskada	0	-46 649	0
	<b>-1 245 000</b>	<b>-743 525</b>	<b>-1 495 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Källare	0	-6 720	0
Entré/trapphus	0	-35 625	0
Mark/gård/utemiljö	0	-812	0
	<b>0</b>	<b>-43 157</b>	<b>0</b>

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2012</b>	<b>Utfall 2011</b>	<b>Budget 2011</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-185 000	-201 543	-185 000
Värme	-1 250 000	-1 329 539	-1 250 000
Vatten	-260 000	-251 667	-260 000
Sophämtning/renhållning	-95 000	-88 937	-95 000
Grovsopor	-30 000	-28 463	-30 000
	<b>-1 820 000</b>	<b>-1 900 149</b>	<b>-1 820 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-90 000	-81 682	-90 000
Markhyra/vägavgift/avgäld	0	-429	0
Kabel-TV	-150 000	-102 488	-150 000
	<b>-240 000</b>	<b>-184 599</b>	<b>-240 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-223 000	-213 940	-223 000
	<b>-223 000</b>	<b>-213 940</b>	<b>-223 000</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Tele och datakommunikation	-15 000	-12 308	-15 000
Revisionsarvode extern revisor	-25 000	-23 750	-25 000
Föreningskostnader	-30 000	-17 474	-30 000
Styrelseomkostnader	0	-15 440	0
Studieverksamhet	-10 000	0	-10 000
Förvaltningsarvode	-170 000	-146 938	-170 000
Förvaltningsarvoden övriga	-60 000	-109 560	-60 000
Administration	-15 000	-31 024	-15 000
Korttidsinventarier	0	-699	0
Konsultarvode	-460 000	-304 090	-460 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-8 000	-8 010	-8 000
	<b>-793 000</b>	<b>-669 293</b>	<b>-793 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Lön - extrapersonal	0	0	-25 000
Styrelsearvode	-60 000	-60 000	-60 000
Övriga arvoden	0	-13 145	0
Tjänstemän	-25 000	-162 902	0
Arbetsgivaravgifter	-40 000	-36 858	-40 000
Övriga personalkostnader	0	-500	0
	<b>-125 000</b>	<b>-273 405</b>	<b>-125 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-40 000	-39 975	-40 000
Förbättringar	-615 000	-639 498	-615 000
	<b>-655 000</b>	<b>-679 473</b>	<b>-655 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-5 751 000</b>	<b>-5 185 630</b>	<b>-5 751 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>-663 000</b>	<b>-122 642</b>	<b>-663 000</b>



<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2012</b>	<b>Utfall 2011</b>	<b>Budget 2011</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	5 000	14 005	5 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	951	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	440	0
Låneräntor	-200 000	-247 449	-200 000
Övriga räntekostnader	0	-1 124	0
	<b>-195 000</b>	<b>-233 177</b>	<b>-195 000</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>	<b>-858 000</b>	<b>-355 819</b>	<b>-858 000</b>
<b>SKATT</b>			
Skatt ändrad taxering	0	17 574	0
	<b>0</b>	<b>17 574</b>	<b>0</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-858 000</b>	<b>-338 245</b>	<b>-858 000</b>



### Om ombud, fullmakt mm

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.



41-00-1

**FULLMÅKT**

för \_\_\_\_\_

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

\_\_\_\_\_

namnteckning \_\_\_\_\_

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