

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Nacka Hus nr 2 i Ekängen

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 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
Sicklaon 238:1	1946	Nacka

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade via Allians.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

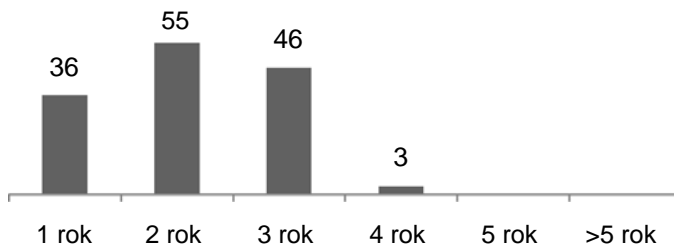
Fastigheternas värdeår är 1946.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 673 kvadratmeter, varav 6 955 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 718 kvadratmeter utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Öppen förskola	211 kvm	2015-09-30
Bokföring, revision	36 kvm	2013-06-30
Pizzeria	47 kvm	2013-08-31
Rörmokeri, förråd	25 kvm	
Rörmokeri, förråd	25 kvm	
Förråd	20 kvm	2013-12-31
Förråd	20 kvm	2013-12-31
Förråd	12 kvm	2013-09-30
Förråd	10 kvm	2013-12-31
Förråd	20 kvm	2013-12-31
Förråd	10 kvm	2013-12-31

### Byggnadernas tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Översyn och installation av radiatorer i källargångar	2012 - 2013	
Asfaltering	2012	Del av långsiktig underhållsplan
Slipning och omlackering av portar	2012	
Renovering av befintlig yttre granittrappa	2012	Mellan hus 17 och 23
Injustering av fjärrvärme	2011 - 2012	
Installation av nya armaturer i trapphusen	2011 - 2012	
OVK i alla lägenheter	2011 - 2012	Enligt lag
Anläggning av nya uteplatser	2010 - 2012	
Ombyggnad av lekplats	2010	
Utvändig målning av fönster	2009	
Högtrycksspolning avlopp i alla lägenheter	2009	
Energideklaration genomförd	2008	Enligt lag
Rörstambyte	1994 - 1995	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Ombyggnad Ugglevägen 23	2012-2013	Bygglovsprocessen fördröjde byggstart till februari 2013
Asfaltering och kantstensarbete	2013	
Översyn av eventuellt renoveringsbehov av fönster och balkongdörrar	2013	
Fasadrenovering inkl översyn och renovering av balkonger	2015	
Målning av väggar och tak i alla trapphus	2015	
Upprustning av tvättstugan	2016	

### Förvaltning

Avtal	Leverantör
Kabel TV	Com Hem AB
Internet, fast uppkoppling	Bredbandsbolaget
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Markskötsel	JE Mark
Trappstädning	Quality Clean från och med 2012-01-01
Ombyggnation, del av hus 23	Wasaparken

### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 139 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 15 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 5 andrahandsuthyrningar.

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

### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Marianne Stenberg	Ledamot
Kristofer Eng	Ledamot
Anna-Karin Kyhlberg	Ledamot
Monica Björkman	Ledamot
Björn Härås	Ledamot
Helena Hoffman	Ledamot
Alf Kylfält	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Anders Trast Winqvist                                    Ordinarie Extern                                    Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB

### Valberedning

Bengt Engström  
Helena Kaghat  
Gun Mattsson  
Ewa Jäderberg

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-04-24.

Extra föreningsstämma hölls 2012-08-21 med anledning av byggprojektering.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Extrastämma 2012-08-21 angående pågående ombyggnadsprojekt i del av hus 23 samt information om projektplanerna för fristående tomtedel kallad "Ekbacken".

Fortsatt samarbete med Amphi Projekt AB/Promido i projektering, planändring och bygglov för hus 23 kallad "Tvättstugehuset". Försäljning av bygg rätt till Wasaparken Fastighets AB 2012-10-04.

Förfrågan om planändringsbesked för Sicklaön 238:1, Fasanvägen kallad "Ekbacken" ställdes till Nacka Kommun.

Omförhandling av avtal med tre externa hyresgäster samt nyttillkommet avtal med CS Byggnadssnickerier. Uppsägning av Hälsingehöjdens konsultbyrå 2012-09-30 samt Michael Lindéns Hunddagis 2012-12-31.

Utförda underhållsarbeten:

- Markarbeten, kantsten och asfaltering framför hus 23
- Anläggning av ytterligare uteplats vid hus 27
- Åtgärdat läckage och ytrenovering av källardel i hus 17
- Installation av källarradiatorer i hus 17 och 27
- Tömning och allmän sanering av källarutrymmena i hus 17
- Arrangerat vår- och höststädning med föreningsmedlemmarna
- Översyn, besiktning av fönsterstatus
- Medlemsenkät avseende fönsterstatus
- Injustering av fjärrvärmecentral samt lägenhetsradiatorer
- Genomfört lagstadgad OVK besiktning
- Renovering av samtliga portar och entrédörrar
- Renovering av granittrappor mellan hus 17 och 23

Medlemsinformation har anslagits i portuppgångarna under året.

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

Ombyggnationen av "Tvättstugehuset" påbörjas i samband med godkänt bygglov. Lägenheterna planeras att vara färdiga i slutet av 2013.

Projektet "Ekbacken" fortskrider utifrån det nya planändringsförslaget som godkänts av Nacka Kommun per den 23 januari 2013.

Förvaltningsfrågan avseende fastigheterna ska lösas under våren.

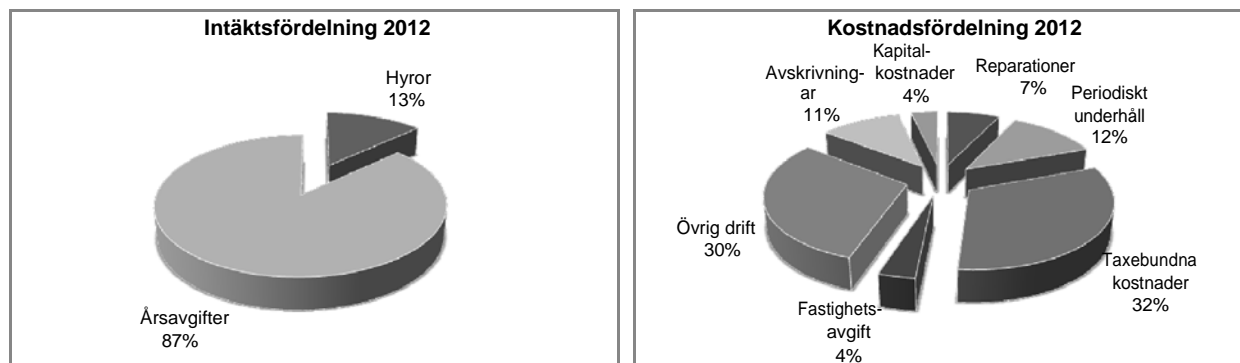
Fönsteröversynen och enkäten ska sammanställas och redovisas för föreningens medlemmar.

Dispositionen av källarförråd ska ses över.

Nya p-platser ska anläggas i hörnet framför 19 A.

#### Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 6 955 kvm bostäder och 718 kvm lokaler.

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	640	638	640	616
Hyrer/kvm hyresrättsyta	635	640	634	579
Lån/kvm bostadsrättsyta	941	832	878	1 013
Elkostnad/kvm totalyta	24	26	26	21
Värmekostnad/kvm totalyta	193	173	194	172
Vattenkostnad/kvm totalyta	29	33	33	31
Kapitalkostnader/kvm totalyta	29	32	15	37

### 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	-1 144 711
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	3 209 397
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-12 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>2 052 686</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	379 331
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>2 432 017</b>

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

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	5 089 072	5 062 978
Övriga rörelseintäkter		<u>-1 621</u>	<u>10</u>
		<b>5 087 451</b>	<b>5 062 988</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-598 618	-478 090
Reparationer		-445 994	-743 525
Periodiskt underhåll		-770 849	-43 157
Taxebundna kostnader		-2 005 751	-1 900 149
Övriga driftskostnader		-200 442	-184 599
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-222 760	-213 940
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-1 002 735	-669 293
Personalkostnader		-94 810	-273 405
Avskrivningar		<u>-679 473</u>	<u>-679 473</u>
		<b>-6 021 433</b>	<b>-5 185 630</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-933 982</b>	<b>-122 642</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		11 312	15 396
Räntekostnader		<u>-222 042</u>	<u>-248 573</u>
		<b>-210 730</b>	<b>-233 177</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 144 711</b>	<b>-355 819</b>
<b>SKATT</b>			
Skatt ändrad taxering		<u>0</u>	<u>17 574</u>
		<b>0</b>	<b>17 574</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 144 711</b>	<b>-338 245</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark	8 244 307	8 923 780
Maskiner och inventarier	0	0
	<u>8 244 307</u>	<u>8 923 780</u>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Insats Bostadsrätterna	5 000	5 000
	<u>5 000</u>	<u>5 000</u>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>8 249 307</b>	<b>8 928 780</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	28 722	6 658
Övriga fordringar	4 532	11 787
Förutbetalda kostnader	133 855	57 477
Upplupna intäkter	0	3 900
	<u>167 109</u>	<u>79 822</u>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa, PlusGiro och bank	978 643	814 493
SBC klientmedel i SHB	768 549	1 088 634
	<u>1 747 193</u>	<u>1 903 127</u>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 914 302</b>	<b>1 982 949</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>10 163 608</b>	<b>10 911 729</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</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	379 331	367 331
		<u>598 716</u>	<u>586 716</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		3 197 397	3 547 642
Årets resultat		-1 144 711	-338 245
		<u>2 052 686</u>	<u>3 209 397</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>2 651 402</b>	<b>3 796 113</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	6 250 000	5 500 000
		<u>6 250 000</u>	<u>5 500 000</u>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	250 000	250 000
Leverantörsskulder		330 138	792 073
Skatteskulder		10 570	17 951
Upplupna kostnader	Not 9	336 187	193 168
Förutbetalda avgifter och hyror		335 312	362 424
		<u>1 262 207</u>	<u>1 615 616</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>10 163 608</b>	<b>10 911 729</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttaga 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 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
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	1,5%	1,5%
Fastighetsförbättringar	5 & 20%	5 & 20%
Tvättstuga	10%	10%
Stambyte	2,5%	2,5%
Maskiner	Fullt avskriven	Fullt avskriven

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

Not 1	2012	2011
<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	4 423 341	4 404 714
Hysesintäkter	665 730	658 264
	<b>5 089 072</b>	<b>5 062 978</b>

Not 2	2012	2011
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, entreprenad	2 475	68 475
Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	211 000
Snöröjning/sandning	199 136	65 519
Städning entreprenad	269 241	75 516
OVK Obl. Ventilationskontroll	90 280	0
Bevakning	15 582	6 280
Garage	0	50
Gård	16 795	33 752
Förbrukningsmateriel	5 109	12 984
Störningsjour och larm	0	2 250
Fordon	0	2 264
	<b>598 618</b>	<b>478 090</b>

**Not 2 fortsättning**

<b>Reparationer</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Fastighet förbättringar	80 105	2 784
Lokaler	16 800	0
Förskola	27 563	106 625
Tvättstuga	1 065	78 610
Entré/trapphus	0	-71 539
Lås	7 219	9 432
VVS	169 723	89 657
Värmeanläggning/undercentral	0	2 263
Ventilation	0	13 404
Elinstallationer	12 783	246 465
Tak	40 009	74 931
Fasad	52 500	0
Fönster	1 688	0
Balkonger/altaner	5 227	11 690
Mark/gård/utemiljö	24 875	110 795
Garage/parkering	6 437	21 759
Vattenskada	0	46 649
	<b>445 994</b>	<b>743 525</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>		
Källare	0	6 720
Entré/trapphus	0	35 625
VVS	137 333	0
Elinstallationer	127 075	0
Mark/gård/utemiljö	506 441	812
	<b>770 849</b>	<b>43 157</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	181 993	201 543
Värme	1 479 811	1 329 539
Vatten	222 714	251 667
Sophämtning/renhållning	110 131	88 937
Grovsopor	11 102	28 463
	<b>2 005 751</b>	<b>1 900 149</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	92 359	81 682
Markhyra/vägavgift/avgäld	429	429
Kabel-TV	105 404	102 488
Bredband	2 250	0
	<b>200 442</b>	<b>184 599</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>222 760</b>	<b>213 940</b>

**Not 2 fortsättning**

<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Tele och datakommunikation	12 094	12 308
Revisionsarvode extern revisor	49 750	23 750
Föreningskostnader	20 569	17 474
Styrelseomkostnader	17 135	15 440
Fritids och Trivselkostnader	597	0
Förvaltningsarvode	153 118	146 938
Förvaltningsarvodena övriga	15 034	109 560
Administration	196 011	31 024
Korttidsinventarier	27 906	699
Konsultarvode	502 511	304 090
Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 010	8 010
	<b>1 002 735</b>	<b>669 293</b>

**Anställda och personalkostnader**

Föreningen har inte haft någon anställd under året.

**Följande ersättningar har utgått**

Styrelse och internrevisor	64 620	73 145
Löner	11 161	162 902
Sociala kostnader	19 029	36 858
Övriga personalkostnader	0	500
	<b>94 810</b>	<b>273 405</b>

**Avskrivningar**

Byggnad	39 975	39 975
Förbättringar	639 498	639 498
	<b>679 473</b>	<b>679 473</b>

<b>TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>6 021 433</b>	<b>5 185 630</b>
-----------------------------------	------------------	------------------

<b>Not 3</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>BYGGNADER OCH MARK</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	17 069 750	17 069 750
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>17 069 750</b>	<b>17 069 750</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader</b>		
Vid årets början	-8 145 970	-7 466 497
Årets avskrivningar enligt plan	-679 473	-679 473
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-8 825 443</b>	<b>-8 145 970</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>8 244 307</b>	<b>8 923 780</b>
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	1 255 000	1 255 000
<b>Taxeringsvärde</b>		
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>
<b>Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande</b>		
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>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	217 500	217 500
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>217 500</b>	<b>217 500</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-217 500	-217 500
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
<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>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>		
Kabel TV	26 469	26 351
Fastighetsförsäkring	32 221	27 916
Tele- och datakommunikation	0	750
Bevakning	5 115	2 460
Bredband	70 050	0
	<b>133 855</b>	<b>57 477</b>

**Not 6**

**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 nedan	379 331	12 000	0	367 331
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>598 716</b>	<b>12 000</b>	<b>0</b>	<b>586 716</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserad vinst	3 197 397	-12 000	-338 245	3 547 642
Årets resultat	-1 144 711	-1 144 711	338 245	-338 245
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>2 052 686</b>	<b>-1 156 711</b>	<b>0</b>	<b>3 209 397</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>2 651 402</b>	<b>-1 144 711</b>	<b>0</b>	<b>3 796 113</b>

**Not 7**

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	2012	2011
Vid årets början	367 331	355 331
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>379 331</b>	<b>367 331</b>

**Not 8**

**SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	2012-12-31	2012-12-31	2011-12-31	
Nordea	2,740 %	3 162 500	3 312 500	2013-02-25
Nordea	2,740 %	2 337 500	2 437 500	2013-02-25
Nordea	2,740 %	1 000 000	0	2013-02-24
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>6 500 000</b>	<b>5 750 000</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>-250 000</b>	<b>-250 000</b>	
		<b>6 250 000</b>	<b>5 500 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 000 000 Kr.

<b>Not 9</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>UPPLUPNA KOSTNADER</b>		
El	24 165	23 539
Värme	249 704	159 636
Ränta	14 893	9 296
Administration	0	697
Städning	22 425	0
Revisor	25 000	0
	<b>336 187</b>	<b>193 168</b>

NACKA den / 2013

Monica Björkman  
*Ledamot*

Kristofer Eng  
*Ledamot*

Helena Hoffman  
*Ledamot*

Björn Härås  
*Ledamot*

Anna-Karin Kyhlberg  
*Ledamot*

Alf Kylfält  
*Ledamot*

Marianne Stenberg  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2013

Anders Trast Winqvist  
*Extern revisor*

[PDF to Word](#)