



ÅRSREDOVISNING 2014

Brf Nacka Hus nr 2 i Ekängen

Varsågod! Här är din förenings årsredovisning.

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggentreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

BRF NACKA-HUS NR 2 I EKÄNGEN
Ugglevägen 23 E
131 44 Nacka
E-mail: brf.nackahus2@bredband.net
Org.nr 714000-1020

KALLELSE

TILL ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

DAG: **TORSDAGEN den 23 april**

TID: **KLOCKAN 18.30**

PLATS: **SKURUSTUGAN, Gamla Landsvägen-Värmdövägen**

Medtag bifogad årsredovisning för år 2014.

Ert deltagande är av största vikt för att styrelsen ska kunna förvalta och utveckla arbetet på ett positivt och bra sätt. Ett arbete som underlättas med ett brett beslutsunderlag och förtroende från föreningens medlemmar. Föreningen bjuder enligt tradition på förtäring efter stämman.

*Anmäl ert deltagande genom bifogad talong längre ned som lämnas till expeditionen, Ugglevägen 23 E, **senast fredagen den 10 april.***

Välkomna önskar styrelsen.

Lämnas till expeditionen, Ugglevägen 23 E, senast fredagen den 10 april.

Kommer på föreningsstämman, torsdagen den 23 april 2015, och önskar förtäring:

.....
Namn

.....
Lgh nr

.....
Antal personer

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Nacka Hus nr 2 i Ekängen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2018.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

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.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Styrelsen

Helena Hoffman	Ordförande
Marianne Stenberg	Sekreterare
Mary Björkman	Kassör
Monica Björkman	Ledamot
Helena Kaghat	Ledamot
Alf Kylfält	Ledamot

Bengt Engström	Suppleant
Anna-Karin Malmström	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Anders Trast Winqvist

Ordinarie Extern

Öhrlings PriceWaterhouseCoopers
AB

Valberedning

Elaine Edlund
Björn Härås
Ewa Jäderberg
Gun Mattsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-04-23.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sicklaon 238:1	1946	Nacka

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

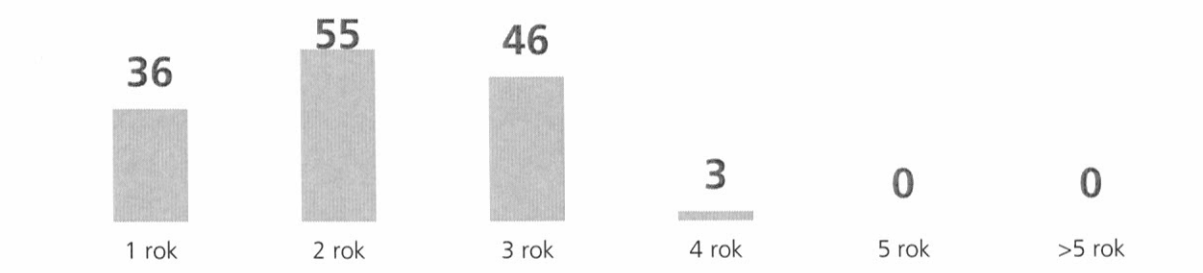
Fastighetens värdeår är 1946.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 673 m², varav 6 955 m² utgör lägenhetsyta och 718 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Öppen förskola	211 m ²	2015-09-30
Bokföring, revision	36 m ²	2017-06-30
Pizzeria	47 m ²	2017-07-31
Rörmokeri, förråd	25 m ²	2016-05-01
Rörmokeri, förråd	25 m ²	2016-05-01
Målerifirma	10 m ²	2016-05-01
El-firma	10 m ²	2016-05-01
El-firma	21 m ²	2016-05-01
Snickerifirma	25 m ²	2016-05-01
Förråd	20 m ²	2016-01-01

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Bastu

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2018.
Underhållsplanen uppdaterades 2015-03-11.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Tilläggsisolerat vindarna	2014	Hus 17-27
Montering av nya snörasskydd på tak över entrésidorna	2014	Hus 17-27
Omdragning rör, asbestsanering och nya vattenmätare	2014	Undercentralen
Stamdragning + relining	2014 - 2015	Hus 23
Asfalterings och kantstensarbete, anläggning av 4 nya p-platser	2014	Uppfarten hus 19-23
Renovering av elserviser, mätarskåp mm	2014 - 2015	Samtliga hus
Avloppsspölning samtliga lägenheter	2014	Hus 17-27
Omisolering av husgrund	2014	Hus 19
Översyn av fönster och balkongdörrar	2013	Ev byte av balkondörrar utreds under 2014
Asfaltering och kantstensarbete	2013	Framför hus 19 och 21
Ombyggnation Ugglevägen 23	2013 - 2015	Hus 23, lgh 141-147
Funktionsåtgärd av takluckor	2013	Samtliga hus
Slipning och omlackering av portar	2012	
Asfaltering	2012	Del av långsiktig underhållsplan
Översyn och installation av radiatorer i källargångar	2012 - 2013	
Renovering av befintlig yttre granittrappa	2012	Mellan hus 17 och 23
Injustering av fjärrvärme	2011 - 2012	
OVK i alla lägenheter	2011 - 2012	Enligt lag
Installation av nya armaturer i trapphusen	2011 - 2012	
Ombyggnad av lekplats	2010	
Anläggning av nya uteplatser	2010 - 2012	
Utvändig målning av fönster	2009	
Högtrycksspölning avlopp i alla lägenheter	2009	
Energideklaration genomförd	2008	Enligt lag
Rörstambyte	1994 - 1995	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Projektering av Ekbacken	2015-2017	
Asfaltering och kantstensarbete	2016-2018	
Fasadrenovering inkl. översyn och renovering av balkonger	2017-2018	
Källarrenovering - förråd, el/belysning, målning mm	2017-2018	
Målning av väggar och tak i alla trapphus	2018-2019	Samt plåtdetaljer tak
Översyn balkongdörrar och fönster	2015-2017	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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
Teknisk förvaltning, trappstädning	Lundquistgruppen AB
Projektering	2BK Arkitekter AB
Markarrende för P-platser	Nacka kommun

Föreningens ekonomi

Med anledning av nytt markarrende för vissa av föreningens p-platser samt kommande översyn av motorvärmarrutttag kommer avgifterna för P-platserna att höjas 2015-07-01. P-plats med motorvärmarrutttag - 300 kr/månad och P-plats utan motorvärmarrutttag - 150 kr/månad.

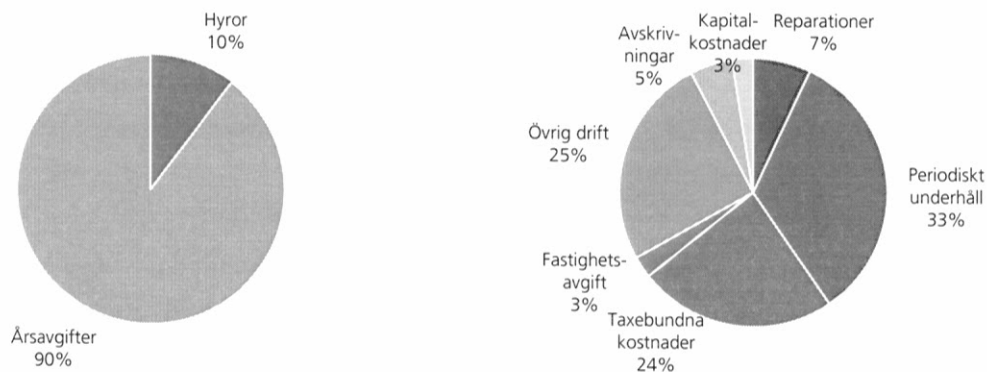
Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2014-07-01 med 7 %.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER

	2014	2013
KASSA VID ÅRETS BÖRJAN	3 756 647	1 747 193
PENGAR IN		
Rörelsens intäkter	5 365 860	5 037 791
Finansiella intäkter	5 060	12 123
Minskning korta fordringar	141 448	0
Ökning av föreningens lån	1 850 000	0
Ökning av korta skulder	0	4 177 132
	7 362 368	9 227 046
PENGAR UT		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	7 336 176	5 542 013
Finansiella kostnader	199 718	194 182
Ökning av korta fordringar	0	13 897
Minskning av föreningens lån	0	1 250 000
Minskning av korta skulder	70 970	0
	7 606 863	7 000 092
KASSA VID ÅRETS SLUT	3 512 151	3 756 647
ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN	-244 496	2 009 454

I kassan ingår föreningens klientmedel

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 217 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Föreningen ingick ett projekteringsavtal med firman ZBK Arkitekter avseende den så kallade Ekbacken.

Ombyggnationen av Tvättstugehuset har pågått under året.

Följande avtal har sagts upp; Markskötselavtalet med JE Mark (träder i kraft 2015-05-01) samt TV abonnemanget via Com Hem AB (träder i kraft 2015-11-29).

Utförda underhållsarbeten:

- Rödrugning, asbestsanering och installation av nya vattenmätare i Undercentralen
- Sanerat och isolerat om samtliga vindsutrymmen inklusive montering av nya vindsluckor och stegar
- Nya snörasskydd på taken över samtliga hus entrésidor
- Asfalterings och kanstensarbeten av uppfarten mot Tvättstugehuset
- Anlagt 4 nya P-platser vid uppfarten innan 19 A
- Åtgärdat tätning och isolering av husgrunden på hus 19
- Avloppsspolat ledningarna till och i samtliga lägenheter inom föreningen
- Påbörjat renoveringen av elserviserna och nya mätarskåp/tjänster

Medlemsinformation har anslagits i portuppgångarna under året.

Föreningsmedlemmarna har gemensamt vår- och höststädat de gemensamma markytorna.

Händelser efter året

Ombyggnationen av Tvättstugehuset beräknas vara avslutat under april 2015 och samtliga lägenheter har under kvartal 1 2015 blivit sålda.

Projektet med Ekbacken har fördröjts något men fortsatt arbete med initierande möten planeras under våren 2015.

Markskötseln kommer efter maj månad skötas via vår tekniska förvaltare Lundquistgruppen AB.

Ny gruppanslutning för digitala tv-tjänster med Bredbandsbolaget under kvartal 4.

Elrenoveringsarbetet kommer att fortsätta under året och föreningen kommer så småningom att teckna ett gemensamt elavtal och elkostnaderna för respektive lägenhet kommer administreras av SBC med månadsavgiften.

Översyn av motorvärmarruttagen vid föreningens P-platser ska genomföras under 2015.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 139 st
Överlåtelse under året: 19 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st

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

Antal medlemmar 2014-12-31: 168 st
Förändring från föregående år: -2 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	695	640	640	638
Hyror/m ² hyresrättsyta	670	664	635	640
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 028	760	941	832
Elkostnad/m ² totalyta	25	26	24	26
Värmekostnad/m ² totalyta	157	192	193	173
Vattenkostnad/m ² totalyta	46	36	29	33
Kapitalkostnader/m ² totalyta	26	25	29	32
Soliditet (%)	14	9	26	35
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 575	-1 583	-1 145	-356
Nettoomsättning (tkr)	5 365	5 036	5 083	5 063

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 955 m² bostäder och 718 m² lokaler.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 575 197
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	848 762
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-12 000
summa ansamlad förlust	-1 738 435

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

12 000
-1 726 435

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

Not 1

5 353 719

4 970 435

Övriga rörelseintäkter

Not 2

12 140

67 356

5 365 860

5 037 791

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

Not 3

-4 049 049

-2 024 135

Driftkostnader

Not 4

-2 727 511

-2 784 665

Övriga externa kostnader

Not 5

-442 506

-815 127

Personalkostnader

Not 6

-117 110

-135 586

Avskrivningar

Not 7

-410 223

-679 473

-7 746 399

-6 438 986

RÖRELSERESULTAT

-2 380 539

-1 401 196

FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter

5 060

12 123

Räntekostnader

-199 718

-194 182

-194 658

-182 059

ÅRETS RESULTAT

-2 575 197

-1 583 254

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2014-12-31	2013-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 8	7 154 610	7 564 834
	7 154 610	7 564 834
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Fordringar hos intresseföretag Not 10	5 000	5 000
	5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	7 159 610	7 569 834
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	24 976	32 959
SBC Klientmedel i SHB	3 033 032	0
Övriga fordringar	14 582	18 429
Förutb kostnader och uppl intäkter Not 11	0	129 618
	3 072 590	181 006
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	479 119	2 713 573
SBC klientmedel i SHB	0	1 043 074
	479 119	3 756 647
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 551 709	3 937 653
SUMMA TILLGÅNGAR	10 711 320	11 507 486

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL	Not 12		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		219 385	219 385
Fond för yttre underhåll	Not 13	12 000	12 000
		231 385	231 385
Ansamlad förlust			
Balanserad vinst		836 762	2 420 017
Årets resultat		-2 575 197	-1 583 254
		-1 738 435	836 762
SUMMA EGET KAPITAL		-1 507 050	1 068 147
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	6 850 000	5 000 000
		6 850 000	5 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14	250 000	250 000
Leverantörsskulder		366 024	318 305
Övriga kortfristiga skulder		4 271 560	4 260 179
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 15	480 785	610 855
		5 368 369	5 439 339
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 711 320	11 507 486
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 14	11 200 000	11 200 000
Varav i eget förvar		0	0
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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 antal år tillämpas.

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	67 år	67 år
Fastighetsförbättringar	20 år	5 år, 20 år
Tvättstuga	10 år	10 år
Stambyte	40 år	40 år

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	ÅRSavgIFTER OCH HYROR	2014	2013
	Årsavgifter	4 802 428	4 423 352
	Hyror bostäder	54 000	40 668
	Hyror lokaler	368 092	377 514
	Hyror parkering	129 200	128 900
		5 353 719	4 970 435

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Bastu	1 500	0
	Fakturerade kostnader	10 018	35 950
	Öresutjämning	128	-45
	Vinst avyttring maskiner/inventarier	0	30 000
	Övriga intäkter	495	1 451
		12 140	67 356

Not 3 FASTIGHETSKOSTNADER

	2014	2013
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	147 000	24 134
Fastighetsskötsel gård entreprenad	220 127	175 244
Fastighetsskötsel gård beställning	51 588	55 443
Snöröjning/sandning	102 370	179 454
Städning entreprenad	271 500	299 042
Myndighetstillsyn	429	79 029
Bevakning	0	8 431
Gemensamma utrymmen	788	0
Gård	33 461	16 175
Förbrukningsmateriel	7 654	17 993
Störningsjour och larm	7 775	0
	842 692	854 945
Reparationer		
Fastighet förbättringar	39 989	3 206
Brf Lägenheter	13 058	0
Lokaler	10 094	0
Tvättstuga	19 423	38 793
Sophantering/återvinning	26 498	0
Bastu/pool	2 509	2 123
Entré/trapphus	0	5 433
Lås	15 507	40 979
VVS	103 876	89 896
Värmeanläggning/undercentral	22 223	0
Ventilation	5 359	0
Elinstallationer	209 156	46 139
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	2 179
Tak	13 300	43 713
Fasad	51 660	0
Fönster	0	5 275
Mark/gård/utemiljö	18 125	33 901
Garage/parkering	0	4 491
Skador/klotter/skadegörelse	0	29 738
Vattenskada	4 134	0
	554 911	345 866
Periodiskt underhåll		
Vind	671 090	0
Källare	44 835	0
VVS	905 189	0
Tak	597 714	57 863
Fasad	230 993	0
Mark/gård/utemiljö	201 625	765 462
	2 651 446	823 325
TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	4 049 049	2 024 135

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2014	2013
	Taxebundna kostnader		
	El	191 274	202 317
	Värme	1 207 610	1 475 419
	Vatten	356 093	275 812
	Sophämtning/renhållning	136 432	117 241
	Grovsopor	6 161	18 565
		1 897 570	2 089 354
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	139 294	99 860
	Kabel-TV	132 495	105 895
	Bredband	354 052	286 436
		625 841	492 191
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	204 100	203 120
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 727 511	2 784 665

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2014	2013
	Medlemsinformation	1 250	0
	Tele och datakommunikation	1 217	12 228
	Juridiska åtgärder	13 750	41 250
	Inkassering avgift/hyra	0	325
	Hysesförluster	41 668	0
	Revisionsarvode extern revisor	2 125	26 375
	Föreningskostnader	25 666	7 418
	Styrelseomkostnader	11 289	0
	Förvaltningsarvode	169 808	619 218
	Förvaltningsarvoden övriga	0	17 250
	Administration	16 478	21 178
	Korttidsinventarier	1 154	0
	Konsultarvode	139 386	61 875
	Föreningsavgifter	1 875	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	16 840	8 010
		442 506	815 127

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2014	2013
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	93 106	107 230
	Sociala kostnader	24 004	28 356
		117 110	135 586

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2014	2013
	Byggnad	39 975	39 975
	Förbättringar	370 248	639 498
		410 223	679 473

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2014	2013
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	17 069 750	17 069 750
	Utgående anskaffningsvärde	17 069 750	17 069 750
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-9 504 916	-8 825 443
	Årets avskrivningar enligt plan	-410 223	-679 473
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 915 140	-9 504 916
	Planenligt restvärde vid årets slut	7 154 610	7 564 834
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 255 000	1 255 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	49 424 000	49 424 000
	Taxeringsvärde mark	34 948 000	34 948 000
		84 372 000	84 372 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	81 000 000	81 000 000
	Lokaler	3 372 000	3 372 000
		84 372 000	84 372 000

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2014-12-31	2013-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	0	217 500
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering	0	-217 500
	Utgående anskaffningsvärde	0	0
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	0	-217 500
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Återföring avskrivningar	0	217 500
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	0	0
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG	2014	2013
	Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000
		5 000	5 000

Not 11	FÖRUTB KOSTNADER OCH UPPL INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	Försäkring	0	33 819
	Kabel-TV	0	26 499
	Bredband	0	69 300
		0	129 618

Not 12	EGET KAPITAL			
			Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	
	Belopp vid årets utgång	Förändring under året		Belopp vid årets ingång
	Bundet eget kapital			
	Inbetalda insatser	0	0	219 385
	Fond för yttre underhåll	12 000	-12 000	12 000
	S:a bundet eget kapital	12 000	-12 000	231 385
	Ansamlad förlust			
	Balanserad vinst	-12 000	-1 571 254	2 420 017
	Årets resultat	-2 575 197	1 583 254	-1 583 254
	S:a ansamlad förlust	-2 587 197	12 000	836 762
	S:a eget kapital	-2 575 197	0	1 068 147

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2014	2013
	Vid årets början	12 000	379 331
	Reservering enligt stadgar	12 000	12 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-12 000	-379 331
	Vid årets slut	12 000	12 000

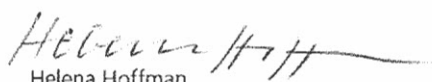
Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	2014-12-31	2014-12-31	2013-12-31	
	Nordea	2 862 500	3 012 500	2018-01-17
	Nordea	2 137 500	2 237 500	2018-01-17
	Nordea	2 100 000	0	2019-08-01
	Summa skulder till kreditinstitut	7 100 000	5 250 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-250 000	-250 000	
		6 850 000	5 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 850 000 kr.

Not 15	UPPL KOSTNADER OCH FÖRUTB INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	Städning entreprenad	0	22 425
	El	0	28 190
	Värme	0	133 972
	Extern revisor	0	26 000
	Ränta	14 677	8 283
	Reparationer	6 930	38 953
	Snöröjning/sandning	36 558	7 130
	Avgifter och hyror	422 620	345 902
		480 785	610 855

Styrelsens underskrifter

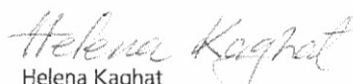
NACKA den 20 / 3 2015


Helena Hoffman
Ordförande


Marianne Stenberg
Sekreterare

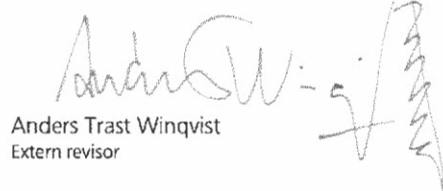

Mary Björkman
Kassör


Monica Björkman
Ledamot


Helena Kaghat
Ledamot


Alf Kylfält
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 10 / 4 2015


Anders Trast Winqvist
Extern revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Nacka Hus nr 2 i Ekängen för år 2014.

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 jag 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 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Nacka Hus nr 2 i Ekängen för år 2014.

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.

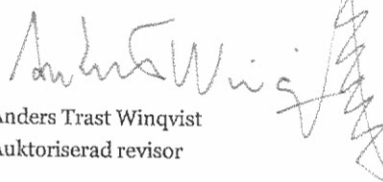
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

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

Uttalanden

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

Stockholm den 10 april 2015


Anders Trast Winqvist
Auktoriserad revisor

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 bevittnad.

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 _____

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår.

Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!

LOKALKONTOR

STOCKHOLM 08-775 72 00
UPPSALA 018-65 64 70
VÄSTERÅS 021-38 25 00
GÖTEBORG 031-745 46 00
MALMÖ 040-622 67 70
SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJÄNST

KUNDTJANST@SBC.SE
MÅNDAG–FREDAG
KL 07.00–21.00
0771-722 722

HUVUDKONTOR

STOCKHOLM 08-501 150 00

WWW.SBC.SE