



ÅRSREDOVISNING 2015  
Brf Nacka Hus nr 2 i Ekängen

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Nacka Hus nr 2 i Ekängen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

---

## 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. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Kassaflyde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2020.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### 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 enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Styrelsen

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

Erik Hagström	Suppleant
---------------	-----------

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

Monica Björkman, Mary Björkman, Erik Hagström, Helena Hoffman och Marianne Stenberg.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Anders Trast Winqvist	Ordinarie Extern	Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB
-----------------------	------------------	------------------------------------

### Valberedning

Lars Appelberg  
Elaine Edlund  
Thomas Helsing  
Maj-Lis Pålsson

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-04-23.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sicklaon 238:1	1946	Nacka

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

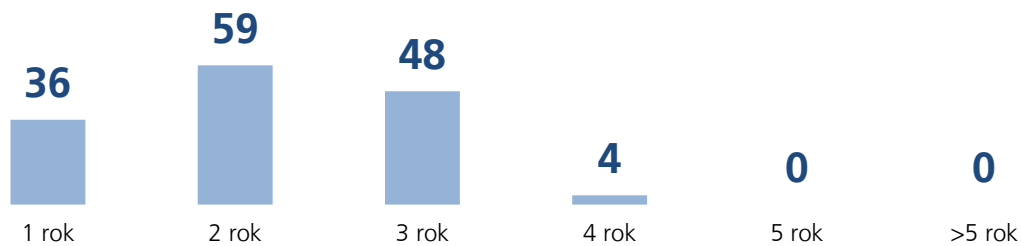
Värdeåret är 1946.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 673 m<sup>2</sup>, varav 6 955 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 718 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 146 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 9 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



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

### Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga  
Bastu

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2020. Underhållsplanen uppdaterades 2016-01-14.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Installation av nya balkongdörrar	2015	Hus 19,21,23 och 27. Hus 17 och 25 kvarstår.
Kompletterande kabeldragning avseende mot ny TV-operatör	2015	Samtliga hus
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 balkongdörrar utreds under 2014
Funktionsåtgärd av takluckor	2013	Samtliga hus
Ombyggnation Ugglevägen 23	2013 - 2015	Hus 23, lgh 140-147
Asfaltering och kantstensarbete	2013	Framför hus 19 och 21
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	
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	Detaljplanarbetet pågår
Översyn plåtdetaljer på tak	2016	
Fasadrenovering inkl. dräneringsåtgärder och översyn och renovering av balkonger	2017-2018	Arbete med offerter under 2016
Asfaltering och kantstensarbete	2017-2018	
OVK besiktning	2018	Enligt löpande plan
Källarrenovering - förråd, el/belysning, målning mm	2018-2019	Arbete med offerter under 2017
Målning av väggar och tak i alla trapphus	2019	

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internet plus TV, fast uppkoppling	Bredbandsbolaget
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Markskötsel	Lundquistgruppen AB
Teknisk förvaltning, trappstädning	Lundquistgruppen AB
Projektering	2BK Arkitekter AB
Markarrende för P-platser	Nacka kommun
Elleverantör	Nordic Green Energy from 2016-07-01
Digital elmätartjänst	Infometric AB

## Föreningens ekonomi

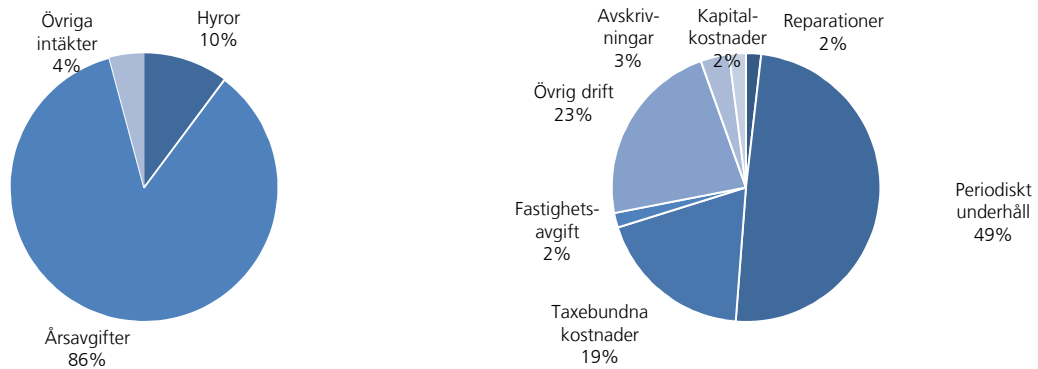
Inget utöver det som anges redovisningen och bokslutet i årsredovisningen för 2015.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2016-04-01 med 6 %.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2015	2014
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 512 151</b>	<b>3 756 647</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	6 168 551	5 365 860
Finansiella intäkter	4 816	5 060
Minskning kortfristiga fordringar	25 219	141 448
Ökning av långfristiga skulder	4 250 000	1 850 000
Ökning av kortfristiga skulder	443 250	0
	<b>10 891 836</b>	<b>7 362 368</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	11 168 055	7 336 176
Finansiella kostnader	236 996	199 718
Minskning av kortfristiga skulder	0	70 970
	<b>11 405 051</b>	<b>7 606 863</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 998 936</b>	<b>3 512 151</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-513 215</b>	<b>-244 496</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 243 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

Ombyggnationen av den del av hus 23 som gått under namnet "Tvättstugehuset" färdigställdes och 7 nya familjer flyttade in i föreningen. Samtidigt har 30 lägenhetsöverlåtelse skett under året.

Föreningens projekt med detaljplaneändringen av "Ekbacken" har fortsatt och ska förhoppnings slutföras under 2017.

Föreningens tekniska förvaltare Lundquistgruppen AB har under året övertagit ansvaret för mark- och trädgårdsskötsel. Bredbandsbolaget är från och med den 30 november 2015 leverantör av föreningens TV-tjänst.

Från och med 2015 har Brf Nacka Hus ett gemensamt elleverantörsavtal och digital avläsning av lägenheternas elförbrukning.

Utförda underhållsarbeten:

- Renovering- och relining av avloppsstammen under hus 23
- Genomfört och avslutat renoveringsarbetet med nya elserviser i samtliga fastigheter, nya elmätare och jordfelsbrytare i samtliga lägenheter
- Byte till nya balkongdörrar i hus 19,21,23 och 27. Kvarstår hus 17 och 25.

Medlemsinformation har anslagits i portuppgångarna och de gemensamma utrymmena under året.

Föreningen har, enligt tradition, gemensamt vår- och höststädat de gemensamma markytorna samt bjudit in till en grillkväll i augusti.

### Händelser efter året

Föreningens samarbete med 2BK Arkitekter kring detaljplaneändringen av Brf's tomt, den så kallade Ekbacken fortgår och kommer förhoppningsvis avslutas under året.

Styrelsen planerar för en brandskyddsöversyn och ett informationstillfälle för medlemmarna under våren.

Den traditionsenliga vårstädningen är inplanerad till söndagen den 24 april och höstkattningen kommer att genomföras i början av november.

Planeringsarbetet inför de större underhållen med bland annat fasadrenovering kommer att genomföras under 2016 med att inhämta offerter och träffa presumtiva entreprenörer.

På grund av de kommande behoven avseende yttre underhållsarbetena beslutade styrelsen om en avgiftshöjning på 6% per den 1 april 2016.

Vår jurist på SBC har hjälpt föreningen med en översyn och uppdatering av stadgarna, där också den nya avgiften för andrahandsuthyrning kommer att inkluderas. Förslaget på nya stadgar kommer att presenteras under årets stämma.

I övrigt kommer löpande arbeten, skötsel mm att genomföras.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 146 st  
Överlåtelse under året: 30 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 180 st  
Tillkommande medlemmar: 43 st  
Avgående medlemmar: 39 st  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 184 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	699	695	640	640
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	933	670	664	635
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	1 501	1 028	760	941
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	49	25	26	24
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	173	157	192	193
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	40	46	36	29
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	31	26	25	29
Soliditet (%)	0	0	9	26
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-5 642	-2 575	-1 583	-1 145
Nettoomsättning (tkr)	5 979	5 365	5 006	5 083

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 955 m<sup>2</sup> bostäder och 718 m<sup>2</sup> lokaler.

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-5 641 907
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 726 435
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-12 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-7 380 342</b>

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

12 000
<b>-7 368 342</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 1	5 978 685	5 365 365
Övriga rörelseintäkter	Not 2	189 866	495
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 168 551</b>	<b>5 365 860</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 3	-9 958 674	-6 776 560
Övriga externa kostnader	Not 4	-1 069 823	-442 506
Personalkostnader	Not 5	-139 558	-117 110
Avskrivningar	Not 6	-410 224	-410 223
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-11 578 279</b>	<b>-7 746 399</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-5 409 728</b>	<b>-2 380 539</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 816	5 060
Räntekostnader och liknande resultatposter		-236 996	-199 718
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-232 180</b>	<b>-194 658</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-5 641 907</b>	<b>-2 575 197</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR	2015-12-31	2014-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark Not 7	6 744 387	7 154 610
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>6 744 387</b>	<b>7 154 610</b>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Fordringar hos intresseföretag Not 9	5 000	5 000
	<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>6 749 387</b>	<b>7 159 610</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	3 217	24 976
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	2 154 789	3 047 614
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>2 158 006</b>	<b>3 072 590</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	855 269	479 119
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>855 269</b>	<b>479 119</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>3 013 275</b>	<b>3 551 709</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>9 762 662</b>	<b>10 711 320</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 10		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		219 385	219 385
Fond för yttre underhåll	Not 11	12 000	12 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>231 385</b>	<b>231 385</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 738 435	836 762
Årets resultat		-5 641 907	-2 575 197
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-7 380 342</b>	<b>-1 738 435</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-7 148 957</b>	<b>-1 507 050</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	11 100 000	6 850 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>11 100 000</b>	<b>6 850 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	250 000	250 000
Leverantörsskulder		564 035	366 024
Övriga skulder		4 280 010	4 271 560
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 13	717 574	480 785
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 811 619</b>	<b>5 368 369</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>9 762 662</b>	<b>10 711 320</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 12	11 200 000	11 200 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

## Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

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

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2015	2014
Byggnader	67 år	67 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Tvättstuga	10 år	10 år
Stambyte	40 år	40 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	5 281 666	4 802 428
	Hyror bostäder	54 000	54 000
	Hyror lokaler	419 115	368 092
	Hyror parkering	156 300	129 200
	Elintäkter	67 325	0
	Bastu	0	1 500
	Fakturerade kostnader	0	10 018
	Öresutjämning	279	128
		<b>5 978 685</b>	<b>5 365 365</b>
Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
	Övriga intäkter	189 866	495
		<b>189 866</b>	<b>495</b>

<b>Not 3</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	147 000	147 000
	Fastighetskötsel gård entreprenad	126 750	220 127
	Fastighetskötsel gård beställning	84 376	51 588
	Snöröjning/sandning	141 665	102 370
	Städning entreprenad	271 500	271 500
	Städning enligt beställning	6 125	0
	Myndighetstillsyn	0	429
	Gemensamma utrymmen	14 549	788
	Gård	39 787	33 461
	Serviceavtal	64 733	0
	Förbrukningsmateriel	5 029	7 654
	Störningsjour och larm	8 551	7 775
		<b>910 065</b>	<b>842 692</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	39 989
	Brf Lägenheter	0	13 058
	Lokaler	0	10 094
	Tvättstuga	34 465	19 423
	Sophantering/återvinning	0	26 498
	Bastu/pool	0	2 509
	Entré/trapphus	1 455	0
	Lås	29 091	15 507
	VVS	56 085	103 876
	Värmeanläggning/undercentral	0	22 223
	Ventilation	0	5 359
	Elinstallationer	0	209 156
	Bredband	6 250	0
	Hiss	1 406	0
	Tak	25 749	13 300
	Fasad	0	51 660
	Fönster	640	0
	Balkonger/altaner	24 565	0
	Mark/gård/utemiljö	4 100	18 125
	Skador/klotter/skadegörelse	1 888	0
	Vattenskada	30 641	4 134
		<b>216 335</b>	<b>554 911</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Gemensamma utrymmen	39 916	0
	Vind	0	671 090
	Källare	0	44 835
	VVS	1 292 610	905 189
	Elinstallationer	2 420 621	0
	Tak	0	597 714
	Fasad	0	230 993
	Balkonger/altaner	2 084 694	0
	Mark/gård/utemiljö	0	201 625
		<b>5 837 841</b>	<b>2 651 446</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	379 546	191 274
	Värme	1 330 739	1 207 610
	Vatten	305 020	356 093
	Sophämtning/renhållning	197 921	136 432
	Grovsopor	24 538	6 161
		<b>2 237 764</b>	<b>1 897 570</b>

<b>Not 3 fortsättning</b>		<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>Övriga driftkostnader</b>			
Försäkring		110 787	139 294
Markhyra/vägavgift/avgäld		429	0
Kabel-TV		70 370	132 495
Bredband		367 344	354 052
		<b>548 930</b>	<b>625 841</b>
<b>Fastighetskatt/Kommunal avgift</b>		<b>207 740</b>	<b>204 100</b>
<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>		<b>9 958 674</b>	<b>6 776 560</b>
<hr/>			
<b>Not 4</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Medlemsinformation	0	1 250
	Tele- och datakommunikation	3 775	1 217
	Juridiska åtgärder	300	13 750
	Hysesförluster	0	41 668
	Övriga förluster	189 865	0
	Revisionsarvode extern revisor	28 875	2 125
	Föreningskostnader	11 165	25 666
	Styrelseomkostnader	10 879	11 289
	Fritids- och trivselkostnader	3 678	0
	Förvaltningsarvode	183 406	169 808
	Förvaltningsarvodena övriga	11 938	0
	Administration	10 397	16 478
	Korttidsinventarier	0	1 154
	Konsultarvode	607 125	139 386
	Föreningsavgifter	0	1 875
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 420	16 840
		<b>1 069 823</b>	<b>442 506</b>
<hr/>			
<b>Not 5</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>Anställda och personalkostnader</b>			
Föreningen har inte haft någon anställd.			
<b>Följande ersättningar har utgått</b>			
	Styrelse och internrevisor	109 950	93 106
	Sociala kostnader	29 060	24 004
	Övriga personalkostnader	548	0
		<b>139 558</b>	<b>117 110</b>
<hr/>			
<b>Not 6</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Byggnad	39 975	39 975
	Förbättringar	370 249	370 248
		<b>410 224</b>	<b>410 223</b>

<b>Not 7</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</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</b>		
	Vid årets början	-9 915 140	-9 504 916
	Årets avskrivningar enligt plan	-410 224	-410 223
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-10 325 363</b>	<b>-9 915 140</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>6 744 387</b>	<b>7 154 610</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 255 000	1 255 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	49 424 000	49 424 000
	Taxeringsvärde mark	34 948 000	34 948 000
		<b>84 372 000</b>	<b>84 372 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	81 000 000	81 000 000
	Lokaler	3 372 000	3 372 000
		<b>84 372 000</b>	<b>84 372 000</b>
<b>Not 8</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	Kundfordringar	189 865	0
	Osäkra kundfordringar	-189 865	0
	Skattekonto	4 461	4 281
	Skattefordran	6 661	10 301
	Klientmedel hos SBC	2 143 667	3 033 032
		<b>2 154 789</b>	<b>3 047 614</b>
<b>Not 9</b>	<b>FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000
		<b>5 000</b>	<b>5 000</b>

**Not 10** 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	12 000	0	0	12 000
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>231 385</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>231 385</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 738 435	0	-2 575 197	836 762
Årets resultat	-5 641 907	-5 641 907	2 575 197	-2 575 197
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-7 380 342</b>	<b>-5 641 907</b>	<b>0</b>	<b>-1 738 435</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>-7 148 957</b>	<b>-5 641 907</b>	<b>0</b>	<b>-1 507 050</b>

**Not 11** FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2015-12-31	2014-12-31
Vid årets början	12 000	12 000
Reservering enligt stadgar	12 000	12 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-12 000	-12 000
<b>Vid årets slut</b>	<b>12 000</b>	<b>12 000</b>

**Not 12** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2015-12-31	Belopp 2015-12-31	Belopp 2014-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	3,550 %	2 712 500	2 862 500	2018-01-17
Nordea	3,550 %	2 037 500	2 137 500	2018-01-17
Nordea	1,500 %	1 000 000	0	2018-05-07
Nordea	1,600 %	2 500 000	0	2020-10-22
Nordea	0,980 %	3 100 000	0	2020-02-24
Nordea	-	0	2 100 000	-
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>11 350 000</b>	<b>7 100 000</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-250 000	-250 000	
		<b>11 100 000</b>	<b>6 850 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 100 000 kr.

<b>Not 13</b> UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Ränta	20 791	14 677
Reparationer	6 021	6 930
Snöröjning/sandning	7 700	36 558
Avgifter och hyror	514 681	422 620
Periodiskt underhåll	63 486	0
Konsultarvoden	104 895	0
	<b>717 574</b>	<b>480 785</b>

## Styrelsens underskrifter

NACKA den 9 / 3 2016



Helena Hoffman  
*Ordförande*



Mary Björkman  
*Kassör*



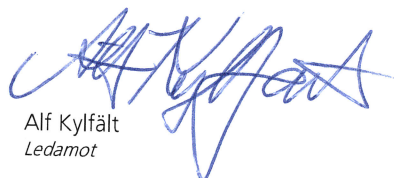
Monica Björkman  
*Ledamot*



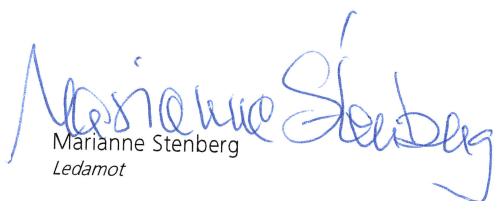
Bengt Engström  
*Ledamot*



Helena Kaghat  
*Ledamot*



Alf Kylfält  
*Ledamot*



Marianne Stenberg  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den 24 / 3 2016



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 2015.

#### *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 revisionsssed 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 2015 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 2015.

#### *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 revisionsssed 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.

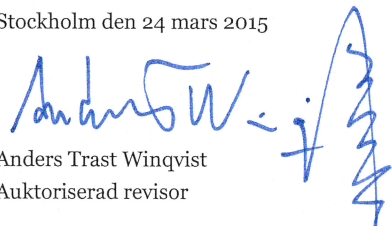
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 24 mars 2015

  
Anders Trast Winqvist  
Auktoriserad revisor