

HSB Bostadsrättsförening Bergkanten i Nacka

Org.nr: 714000-0097

Årsredovisning 2021

Räkenskapsåret 20210101 - 20211231

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11
Underskrifter	16

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Bergkanten i Nacka, organisationsnummer 714000-0097, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningens säte är i Nacka, Stockholms län

Bostadsrättsföreningen registrerades år 1957-05-15

Ekonomisk plan registrerades år 1957

Föreningens stadgar registrerades år 2019-01-12

Föreningen förvärvade fastigheten år 1958

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Försäkring

Fastigheterna i föreningen har varit försäkrade till fullvärde i Länsförsäkringar AB och är sedan 2019-01-01 försäkrade till fullvärde i IF AB. I försäkringen ingår momentet styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Styrelse

Ordförande	Dan Pettersson
Ledamot	Michael Königsberg
Ledamot	Adam Ljungrell
Ledamot	Sebastian Tiger
Suppleant	Kirsti Kokkonen
Suppleant	Emelie Westrup
Suppleant	Frida Petersson-Borg

Revisor

Extern	Jörgen Göthed
	Borevision
Intern	Bengt Thoren

Valberedning

Valberedningen har bestått av Linda Nyqvist sammankallande, och Maria Gimner

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-30

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Firmatecknare har varit Dan Pettersson, Sebastian Tiger, Michael Königsberg och Adam Ljungrell.

Information om fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Sicklaön 100:2 med adress Becksjudavägen 23-29 samt Sicklaön 98:2

Fastighetsbeteckning: Sicklaön 100:2

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 1958

Värdeår: 1958

Totalyta (m²):	2 913.5
----------------------------------	----------------

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	1	20.5
2 rok	2	115.5
3 rok	6	434
4 rok	14	1 238.5
5 rok	6	774
> 5 rok	3	331
Summa	32	2 913.5
Totalt antal bostadslägenheter:		32

Garage och P-platser

	Antal platser	Varav uthyrt	Årshyra (kr)
	24	24	129 600

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	ABRF, Allabrf

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2021-02-22

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År
Ny utrustning till gemensamt gym	2021
Ny grind, staket, belysning och odlingsytor på baksidan	2021
Värme- och Ventilationssystem utrett och förbättrat.	2020
Nytt håll för ventilationsrör till torkskåp har borrats upp i tvättstugan.	2019
Motorn till ventilationssystemet för de öppna spisarna har bytts ut.	2019
Tätninglistor på alla fönster i fastigheten har bytts ut.	2019
Markytan på baksidan om huskropp port 23 har planats ut.	2019
Huskropp port 23 baksida har renoverats, putsats med nytt bruk och målats om.	2019
Baksidan om huskropp port 23 har dränerats.	2019
Takfoten har målats om.	2019
Staketet runt baksidans grillplats har bytts ut.	2018
Isoleringen kring alla rörböjar i källargången har bytts ut.	2018
Nya krokar till att hänga cyklar i cykelrummet har installerats.	2018
Tre nya radiatorer installerades i källargången i 23:an för att avhjälpa kyla, fukt och kondens.	2018
Utökat area cykelrum.	2017
Ny kantsten till rabatten vid 29:an.	2017
Målat stålräcken.	2017
Nytt träräcke till höger om grillen, baksidan.	2017
Nytt hobbyrum.	2017
Nytt motionsrum.	2017
Installerat brandlarm.	2017
Bytt dörrar och cylindrar i trapphus och källare.	2017
Målat trapphusen.	2017
Nya lampor i trapphus och källare.	2017
Målat yttertak.	2017
Ny vattenutkastare installerad vid port 29.	2016
Installation av diverse utrustning på taket för utökad taksäkerhet.	2016
Installation av torkskåp för ökad torkkapacitet nytt bokningsschema för tvättstuga.	2015
Installation av kodlås med låsbrickor för att hålla portar ständigt låsta.	2014
Fasad målad på garage och soprum.	2013
Byte trasig fotränna på tak.	2013
Byte och uppriktning av markbeläggning på gången mellan nr 25-29 samt omläggning av trappa med ny ramp för vagn/rullstol.	2013
Byte av takfläktar samt normalisering av ventilation i samtliga lägenheter och lokaler.	2013
Högtrycksspolning och inspektion med filmning av samtliga avloppsstammar.	2013
Friläggning av kulvert tidigare använd för leverans av varmvatten från Brf Bergakungen i samband med fuktskada.	2012
Byte av tvättmaskiner och torktumlare.	2012
Byte av ytterbelysning.	2012
Blockering av tilluft till öppna spisar som en följd av ett brandtillbud.	2012
Renovering av stödmur på baksidan av nr 27-29.	2012
OVK-besiktning av ventilationssystem utförd.	2011

Åtgärd	År
Samtliga fönster har bytts, fasaderna har isblästrats och balkongerna har gjutits om.	2010
Ett nytt torkskåp har installerats i tvättstugan.	2009
Garageportarna har gått igenom.	2009
Utemiljön har grundrenoverats.	2009
Dagvattenröret utanför Becksjudarvägen 29 har renoverats.	2009
Sotning och brandskyddskontroll har genomförts.	2009
Muren på nedsidan av fastigheten har stämpats.	2009
Muren utanför entren vid Becksjudarvägen 25 har lagats.	2009
Dränering av hörnet utanför Becksjudarvägen 23.	2008
Installation av fjärrvärme.	2008
Trappräcke installerat i trappan utanför Becksjudarvägen 25.	2007
Värmefotografering av fasad.	2007
Installation av aktiv ventilation i källaren.	2007
Tvåårsbesiktning av stambytet.	2006
Besiktning av fasaden och balkongernas skick.	2006
Reparation och målning av tak och stuprör.	2006
Styrelserummet i gästrummet Becksjudarvägen 29 har färdigställts.	2005
Ombyggnad av sophuset.	2005
Golvård i trapphusen har utförts.	2005
All elinstallation bytt till jordade uttag och 3-fas.	2005
Uppgradering av kabel-TV.	2004
Stambyte.	2004
Målning av samtliga trapphus.	2003
Grundisolering av huset utanför 23:an och asfaltering av gångbanan.	2002
Öppning av ingång till redskapsförråd i 23:an.	2002
Målning av källargolv.	2001
Byte av utomhusbelysning.	2000
Stambyte Becksjudarvägen 23.	2000
Renovering av tvättstuga.	2000
Förstärkning av lås på garagedörrarna.	2000
Byte av brevinkast.	1998
Ny belysning i trapphus.	1998
Stamrensning.	1998
Målning av tak.	1996
Ombyggnad av lokal till lägenhet i 29:an.	1995
Ombyggnad av entrepertier.	1992
Stamrensning.	1991
Omläggning av plattytan invid entréerna.	1989
Byggnation av garage.	1988
Byte port entréer samt källardörr.	1987
Byte av låssystem.	1987
Byggnation av fristående sophus.	1985

Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början	45
Tillkommande medlemmar under året	4
Avgående medlemmar under året	4
Under året har 3 överlåtelse skett.	
Medlemmar vid räkenskapsårets slut	45

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	1 943	1 947	1 936	1 865
Årsavgifter, tkr	1 810	1 815	1 815	1 765
Resultat efter finansiella poster, tkr	235	458	-953	-318
Soliditet ¹ , %	62	61	58	59
Föreningen, kr				
Operativ drift/kvm totalyta	342	319	296	
Årets resultat exkl. avskrivningar, reparation och underhåll/kvm totalyta	235	276	213	
Taxeringsvärde/kvm totalyta	18 137	18 137	18 967	
Skuld/kvm totalyta	1 379	1 426	1 562	
Snittränta, %	0,54	1,07	1,2	1,34
Bostadsrätten, kr				
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	621	623	651	634
Resultat efter finansiella poster/kvm bostadsrättsyta	81	157	-342	-114
Skuld/kvm bostadsrättsyta	1 379	1 426	1 562	1 437
Räntekostnad/kvm bostadsrättsyta	15	16	18	

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Då boytan justerats i årets årsredovisning så har även siffrorna för flerårsöversikten ändrats mot tidigare årsredovisningar.

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 135 000 kronor.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	209 054	6 231 146	0	-66 061	457 617	6 831 756
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll			69 000	-69 000		0
Balanseras i ny räkning				457 617	-457 617	0
Årets resultat					234 978	234 978
Belopp vid årets utgång	209 054	6 231 146	69 000	322 556	234 978	7 066 734

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	322 556
Årets resultat	234 978
Totalt	557 534

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	69 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-59 222
Balanseras i ny räkning	547 756
Totalt	557 534

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	1 943 460	1 946 737
Övriga rörelseintäkter	3	21	11 868
Summa Rörelseintäkter		1 943 481	1 958 605
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-1 267 165	-1 096 045
Administration och förvaltning	5	-104 652	-72 905
Personalkostnader	6	-113 801	-105 320
Avskrivningar	7	-180 491	-180 491
Summa Rörelsekostnader		-1 666 109	-1 454 761
RÖRELSERESULTAT		277 372	503 844
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	-63
Räntekostnader och liknande resultatposter		-42 394	-46 164
Summa Finansiella poster		-42 394	-46 227
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		234 978	457 617
RESULTAT FÖRE SKATT		234 978	457 617
ÅRETS RESULTAT		234 978	457 617

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	10 101 553	10 282 044
Summa materiella anläggningstillgångar		10 101 553	10 282 044
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		10 102 053	10 282 544
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		3 481	40 251
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		96 209	67 185
Summa kortfristiga fordringar		99 690	107 436
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 260 422	889 926
Summa kassa och bank		1 260 422	889 926
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 360 112	997 362
SUMMA TILLGÅNGAR		11 462 165	11 279 906

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		6 440 200	6 440 200
Fond för yttre underhåll		69 000	0
Summa bundet eget kapital		6 509 200	6 440 200
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		322 556	-66 061
Årets resultat		234 978	457 617
Summa fritt eget kapital		557 534	391 556
SUMMA EGET KAPITAL		7 066 734	6 831 756
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	4 018 868	0
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		4 018 868	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	0	4 153 868
Leverantörsskulder		146 240	66 936
Skatteskulder		10 770	3 490
Övriga skulder		62 147	62 147
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		157 406	161 709
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		376 563	4 448 150
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 462 165	11 279 906

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012: (K3).

Uppställningsformen i RR och BR har ändrats mot föregående årsredovisning.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod</i>
Ventilation	2,86%
Yttertak	1,87%
Stomme	0,73%
El	1,87%
Ytskick	0,73%
Dörr källare	4,25%
Målning trapphus	4,25%

Nyckeltalsdefinitioner

Reparation, underhåll och förbättringar/kvm totalyta

Årets utgifter för reparation, underhåll och förbättringsåtgärder fördelat per kvm totalyta.

Årets resultat exkl. avskrivningar, reparation och underhåll/kvm totalyta

Årets utrymme för kostnader för reparation och underhåll, givet att självkostnadsprincip tillämpas.

Not 2. Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter		
Bostäder	1 810 358	1 815 036
Hysesintäkter		
Garage och p-platser	130 950	130 950
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	3 321	1 892
Övriga avgifts- och hyresbortfall	-1 350	-1 350
Övriga intäkter	180	210
	2 151	752
Totalt nettoomsättning	1 943 459	1 946 738

Not 3. Övriga rörelseintäkter	2021	2020
Övriga rörelseintäkter		
Övriga ersättningar och intäkter	21	11 868
Totalt övriga rörelseintäkter	21	11 868

Not 4. Operativ drift och underhåll	2021	2020
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	56 116	49 549
Uppvärmning	349 246	314 982
Vatten och avlopp	180 118	147 847
Sophämtning	59 906	44 725
	645 386	557 103
Funktionell anläggningservice		
Sotning	0	5 029
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	0	3 004
Radonmätning	0	6 375
	0	14 408
Köpta tjänster		
Fastighetskötsel	6 875	23 821
Fastighetsstäd	77 072	93 385
Fastighetsstäd extra	0	-13 117
Trädgårdsskötsel	57 824	57 713
Snöröjning/sandning	37 377	8 868
Övriga köpta tjänster	20 288	3 662
	199 436	174 331
Distribuerade servicetjänster		
Bredband	0	14 059
TV	42 182	56 274
	42 182	70 333
Övriga driftkostnader		
Försäkring	36 138	35 117
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	73 649	79 069
	109 787	114 186
Reparationer		
Reparationer	1 144	0
Byggnad	8 920	18 057
Lokaler	0	1 113
Garage och p-platser	7 523	12 538
Installationer	23 745	36 852
El	46 650	0
Markytor	117 238	0
Övriga reparationer	5 932	2 238
	211 152	70 798
Underhåll		
Byggnad	48 986	72 079
Lokaler	0	7 848
Markytor	10 236	12 979
Material	0	1 980
	59 222	94 886
Totalt operativ drift och underhåll	1 267 165	1 096 045

Not 5. Administration och förvaltning	2021	2020
Medlems- och föreningsavgifter		
Övriga medlemsavgifter	16 060	18 190
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	40 740	40 000
Extra ekonomisk förvaltning	13 354	-1 454
	54 094	38 546
Revision		
Revisionsarvode	11 375	10 313
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	16 759	6 650
Konsultarvode	0	6 250
Bankkostnader	4 647	6 679
Övriga kostnader	1 717	-13 723
	23 123	5 856
Totalt administration och förvaltning	104 652	72 905
Not 6. Personalkostnader	2021	2020
Styrelsen		
Styrelsearvode	82 400	80 950
Övrig intern förvaltning		
Övriga arvoden och löner	5 000	0
Sociala kostnader	26 401	24 370
	31 401	24 370
Totalt personalkostnader	113 801	105 320
Not 7. Avskrivningar	2021	2020
Avskrivningar		
Byggnader och markanläggningar	180 491	180 491
Totalt avskrivningar	180 491	180 491

Not 8. Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	16 758 688	16 758 688
Anskaffningsvärde mark	170 000	170 000
Utgående anskaffningsvärden	16 928 688	16 928 688
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 6 646 644	- 6 466 154
Årets avskrivningar	- 180 491	- 180 490
Utgående avskrivningar	-6 827 135	-6 646 644
Utgående redovisat värde	10 101 553	10 282 044
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	26 538 000	26 538 000
Taxeringsvärde mark	26 304 000	26 304 000
	52 842 000	52 842 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	26 000 000	26 000 000
Lokaler	538 000	538 000
Taxeringsvärde mark Bostäder	24 000 000	24 000 000
Taxeringsvärde mark Lokaler	2 304 000	2 304 000
	52 842 000	52 842 000

Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31
Svenska Handelsbanken AB			0	3 180 000
Nordea Hypotek Aktiebolag			0	973 868
Nordea Hypotek Aktiebolag	2023-10-02	0,540 %	4 018 868	0
Summa skulder till kreditinstitut			4 018 868	4 153 868
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			0	-4 153 868
			4 018 868	0

Not 10. Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	8 834 000	8 834 000
Summa:	8 834 000	8 834 000

Underskrifter

den ____ / ____ 2022

Dan Pettersson

Michael Königsberg

Adam Ljungrell

Sebastian Tiger

Min revisionsberättelse har lämnats 2022 -

Borevision

Jörgen Göthed

Bengt Thoren
Intern revisor