

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Nacka-Hus i Ekängen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

---

## 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 Förändring likvida medel.

- 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 vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns 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 1941-03-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1942-04-17 och nuvarande stadgar registrerades 2015-11-02 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Nacka.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Styrelsen

Karoline Pauli	Ordförande
Olof Erik Arborelius	Ledamot
Victor Zsolt Horvath	Ledamot
Karl Lundin	Ledamot
Alva Linnea Schmid	Ledamot

Robin Karl Stefan Hedberg	Suppleant
Alexander Vincent Palma Miquel	Suppleant
Carina Sjödin	Suppleant

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

Robin Karl Stefan Hedberg, Victor Zsolt Horvath, Karl Lundin, Alexander Vincent Palma Miquel och Carina Sjödin.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

KL AS

### Revisorer

Catrin Moberg	Ordinarie Extern	KPMG
Sandhya Forselius	Ordinarie Intern	
Anna-Karin Boréus	Suppleant Intern	

### Valberedning

Jan Kinander	Sammanställande
Anders Karlsson	

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-19.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SICKLAÖN 227:1	1941	Nacka

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

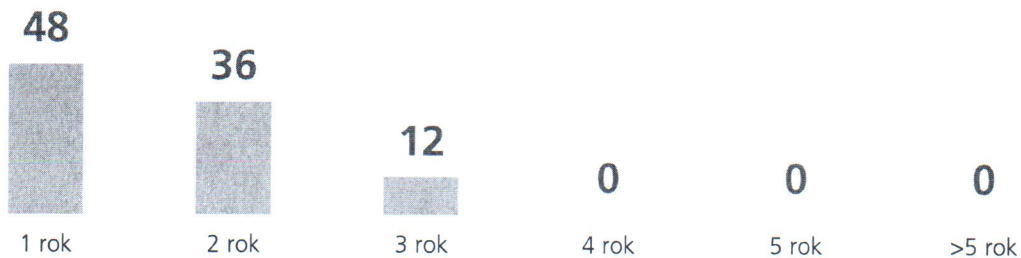
Fastigheten bebyggdes 1941 och består av 8 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1942.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 316 m<sup>2</sup>, varav 4 624 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 692 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 96 lägenheter med bostadsrätt samt 15 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



KL VH

Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Bygg Ziomek	30 m <sup>2</sup>	12 m/2022-11-01
Saltsjöbadens Cykel	37 m <sup>2</sup>	12 m/2020-12-31
Duvnasmäklarna	61 m <sup>2</sup>	36 m/2021-06-28
Skomakare	31 m <sup>2</sup>	36 m/2022-10-01
Fotvalvet	24 m <sup>2</sup>	36 m/2022-10-01
Kontor / Elfirma	50 m <sup>2</sup>	36 m/2021-10-01
Bosses bodega	50 m <sup>2</sup>	36 m/2021-08-08
Förråd - medlem	13 m <sup>2</sup>	36 m/2022-03-01
Bikevillage AB	119 m <sup>2</sup>	36 m/2022-04-01
Saltsjö-Duvnäs Tapetserarverkstad	60 m <sup>2</sup>	36 m/2020-12-31
Förråd - medlem	7 m <sup>2</sup>	12 m/2020-03-01
Nats Massage Center AB	100 m <sup>2</sup>	36 m/2021-11-30
UTMS net AB	1 m <sup>2</sup>	120 m/2024-07-01
Ektorps Sushi	58 m <sup>2</sup>	36 m/2020-04-30
Filip Fahlborg	15 m <sup>2</sup>	2 m
Förråd- medlem	11 m <sup>2</sup>	2m

### Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte och komplettering av utomhusbelysning	2020	
Byte av låssystem	2020	
Modernisering av sophanteringssystemet	2020	
Rivning av skorsten	2020	
Installation av utpasseringsknapp samtliga portar	2020	
Gjutning av förråd	2020	
Installation av kodlås	2020	
Renovering av förråd gavel port 11	2020	
Reparation av mur vid trappa	2019	
Reparation av trappa	2019	
Omgjutning av skrapgaller portar	2019	
Planterat 3 japanska körsbär	2019	
Byte av fönster skomakare	2019	
Balkongrenovering	2018	
Renovering av fönster affärslänga	2018	
Målning staket affärslänga	2018	
Utöka tvättstuga	2017	En till bokningsbar tvättstuga.
Byte av liggande avloppsstammar	2016 - 2017	
Omhängning hängrännor och stuprör, 11,7 och 5	2015	Förebygga översvämning
Okulär besiktning av liggande avloppsstammar	2015	Kontroll för beslut inför stambyte
Ny entrédörr 1B	2014	
Snörasskydd butikslängans östsida	2013	
Tak genomgångna och takpannor utbytta	2013	
Omdränering sydsida 9A	2012 - 2013	
Renovering pannrum till Massage	2012 - 2013	
Omputsning av fasad	2010 - 2011	
Reparation och ombyggnad av butikslängans tak	2010	
Renovering av fönster	2007 - 2008	
Installation av fjärrvärme	2007 - 2008	
Renovering av butikslängan	2005 - 2006	Totalrenovering inkl. el- och röstamsbyte samt ny ventilation.
Elstambyte	2002 - 2004	
Renovering av balkonger	1999	
Röstambyte	1997	
Omläggning av tak	1993	

AS 2/H  
KL  
NA



Planerat underhåll	År
Renovering cykelförråd 11 till lokal	2021
Renovering av cykelrum port 7 samt vaktmästeri	2021
Löpande renovering av portar	2021
Fönsterbyte	2022

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Kollektivt Internet, 100 Mb/s	Ownit Broadband AB
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Kabelteve	Telenor
Trädgårdsskötsel	Två Smålänningar AB
Vinterunderhåll	Erikas Tak & Bygg AB
Fastighetsskötsel	NIAB Nygrens Ingenjörfirma AB
Städning	Pure Maintenance
Elleverantör	Mälarenergi AB/Nacka Energi AB
Värmeleverantör	Stockholm Exergi
Fastighetsjour	H2M
Vinterunderhåll	NIAB Nygrens Ingenjörfirma AB

### Föreningens ekonomi

Ett lån hos SEB har lagts om på 3 år från en ränta på 1,38 % till 0,57 %. Det innebär en besparing på 57.000 :- per år. Styrelsen beslöt därför att öka amorteringen med motsvarande belopp.

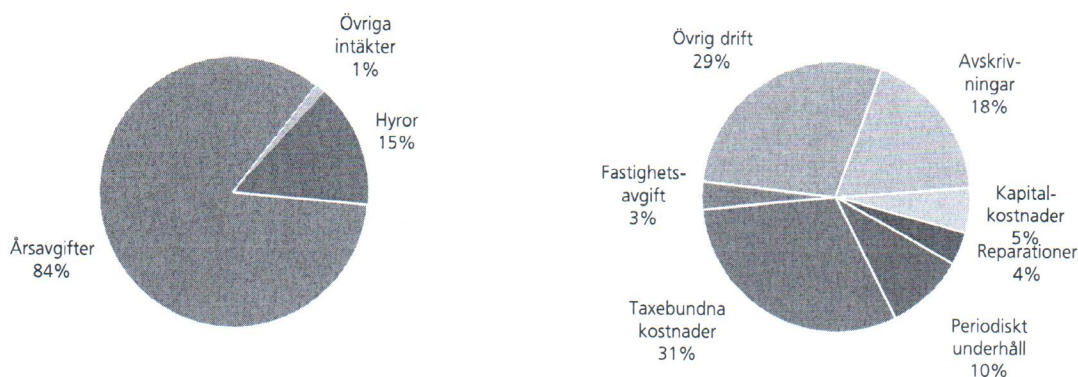
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 052 182</b>	<b>2 395 079</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	5 497 058	5 656 796
Finansiella intäkter	82	149
Minskning kortfristiga fordringar	0	5 162
	<b>5 497 140</b>	<b>5 662 107</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 216 153	4 212 399
Finansiella kostnader	296 379	320 132
Ökning av materiella anläggningstillgångar	524 017	81 746
Ökning av kortfristiga fordringar	2 001	0
Minskning av långfristiga skulder	326 000	296 000
Minskning av kortfristiga skulder	3 806	1 094 727
	<b>5 368 356</b>	<b>6 005 004</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 180 966</b>	<b>2 052 182</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>128 784</b>	<b>-342 897</b>

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

Handwritten initials: BH, KL, HA



## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 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 räkenskapsåret

Vi har under 2020 installerat kärlskåp för sopor och lagt till fler kärl för plast, kartong och papper.

Nytt låssystem har installerats och samtliga portar har fått kodlås med utpasseringsknapp. I samband med detta har alla utanpåliggande kablar dragits om och ligger nu inuti portarna.

Skorstenen revs.

Portbelysning har bytts ut.

Förrådet på gaveln av hus 11 som tidigare hyrdes av Class har renoverats och hyrts ut och hyran höjts med ca 100 %.

Föreningen har ny hemsida.

Beslut togs på stämman att medlemmar ska få möjlighet att hjälpa till med reparationer och annat som behövs göras i föreningen och få presentkort för sin insats. Tack vare detta har vi själva kunnat sköta bevattningspump på sommaren, renoverat förråd, skruvat upp nya portnummer, städat ut förråd, påbörjat renovering av cykelrum i hus 11 som ska hyras ut samt påbörjat renovering av cykelrum och vaktmästeri i hus 7 som ska bli snickis för medlemmarna.

Vi har tidigare haft stora problem med råttor på gård 1 och 2. Vid årsskiftet 2019-2020 tuggade de sönder vår fiberkabel vilket ledde till att internet låg nere i ca 1 vecka. Vid undersökning visade det sig att där golvet bilats upp för råttgiljotinen också var anledningen till varför råttorna lyckats ta sig in i husen. Giljotinen sades därför upp och Anticimex tog bort fällan och golvet gjöts igen. Samtliga förråd gick igenom och alla öppningar är nu igengjutna.

Vi installerade en råttgiljotin på avloppsröret utanför mäklaren istället och skillnaden är stor. Vi har knappt några råtthål i gräsmattan längre och i de drabbade förråden i port 1 och 5 finns det ej längre råttor.

Vi har haft en vattenskada i port 9B.

En arborist har beskurit träd som varit för nära fasad samt fällt en ek på baksidan av port 9.

Cykelförråden har rensats ut på gamla cyklar.

Vi har köpt in nya lådor för halskand.

AS V H

Fortfarande problem med skadegörelse på baksidan av i:an och 5:an. Vi har installerat rörelseutlösta lampor där som förhoppningsvis får effekt.

Port 9A har renoverats och övriga portar kommer renoveras löpande.

Vi har haft vår- och höststädning.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 96 st

Överlåtelser under året: 14 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 121

Tillkommande medlemmar: 19

Avgående medlemmar: 16

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 124

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	1 000	996	977	976
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 048	1 026	846	968
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	5 382	5 453	5 517	4 507
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	27	33	35	30
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	207	216	218	216
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	53	58	51	52
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	56	60	64	51
Soliditet (%)	13	13	12	13
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-30	144	364	811
Nettoomsättning (tkr)	5 436	5 390	5 177	5 271

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 624 m<sup>2</sup> bostäder och 692 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar 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	88 800	0	0	88 800
Fond för yttre underhåll	1 343 626	226 000	-232 479	1 350 105
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>1 432 426</b>	<b>226 000</b>	<b>-232 479</b>	<b>1 438 905</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	2 460 871	-226 000	376 649	2 310 222
Årets resultat	-29 607	-29 607	-144 170	144 170
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>2 431 264</b>	<b>-255 607</b>	<b>232 479</b>	<b>2 454 392</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>3 863 691</b>	<b>-29 607</b>	<b>0</b>	<b>3 893 297</b>

VH  
JA

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-29 607
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 686 871
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-226 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>2 431 264</b>

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

524 135
<b>2 955 399</b>

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

AS  
10/10/14



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 435 948	5 389 776
Övriga rörelseintäkter	Not 3	61 110	267 020
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 497 058</b>	<b>5 656 796</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-3 738 322	-3 850 537
Övriga externa kostnader	Not 5	-337 781	-209 265
Personalkostnader	Not 6	-140 050	-152 597
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 014 215	-980 244
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 230 368</b>	<b>-5 192 643</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>266 690</b>	<b>464 153</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		82	149
Räntekostnader och liknande resultatposter		-296 379	-320 132
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-296 297</b>	<b>-319 983</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-29 607</b>	<b>144 170</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-29 607</b>	<b>144 170</b>

AS V.H.  
2020

## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8,14	27 446 305	27 906 343
Inventarier	Not 9	161 474	191 634
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>27 607 779</b>	<b>28 097 976</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>27 607 779</b>	<b>28 097 976</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		12 172	3 500
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 188 014	2 063 635
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	101 426	109 681
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 301 612</b>	<b>2 176 816</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		5 993	3
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 993</b>	<b>3</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 307 605</b>	<b>2 176 820</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>29 915 383</b>	<b>30 274 796</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		88 800	88 800
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 343 626	1 350 105
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 432 426</b>	<b>1 438 905</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		2 460 871	2 310 222
Årets resultat		-29 607	144 170
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 431 264</b>	<b>2 454 392</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>3 863 691</b>	<b>3 893 297</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	18 607 453	18 242 726
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>18 607 453</b>	<b>18 242 726</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	6 281 000	6 971 727
Leverantörsskulder		233 599	306 284
Skatteskulder		23 061	16 961
Övriga skulder		41 190	41 190
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	865 389	802 611
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 444 240</b>	<b>8 138 773</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>29 915 383</b>	<b>30 274 796</b>

AS  
SA



## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

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

Avskrivningar	2020	2019
Stomme och grund	100 år	100 år
Stambyte	50 år	50 år
Balkonger	60 år	60 år
Låssystem	20 år	-
Källsorteringskärl	20 år	-
Inventarier	5 - 10 år	5 - 10 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	4 622 711	4 605 367
Hyror lokaler	698 920	684 621
Hyror parkering	81 950	68 750
Hyror garage	27 000	27 000
Hysesrabatt	-5 174	0
Avgift andrahandsuthyrning	10 406	3 901
Öresutjämning	134	137
	<b>5 435 948</b>	<b>5 389 776</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	23 600	14 148
Försäkringsersättning	0	252 567
Övriga intäkter	37 510	305
	<b>61 110</b>	<b>267 020</b>

AS

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	89 750	107 500
	Fastighetsskötsel beställning	5 750	19 095
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	233 998	240 707
	Fastighetsskötsel gård beställning	6 849	13 338
	Snöröjning/sandning	18 313	101 746
	Städning entreprenad	137 551	135 024
	Städning enligt beställning	16 626	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	50 000
	Myndighetstillsyn	0	15 000
	Gemensamma utrymmen	52 083	1 428
	Garage/parkering	7 478	0
	Gård	48 308	5 316
	Serviceavtal	5 281	20 406
	Förbrukningsmateriel	51 983	29 966
	Störningsjour och larm	0	5 388
	Brandskydd	0	5 683
	Fordon	0	430
		<b>673 970</b>	<b>751 027</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	7 351	3 781
	Hyseslägenheter	2 000	3 298
	Lokaler	4 000	0
	Gemensamma utrymmen	5 500	0
	Tvättstuga	13 192	37 680
	Källare	0	2 500
	Entré/trapphus	55 014	0
	Lås	19 991	345
	Installationer	1 500	0
	VVS	18 775	46 035
	Värmeanläggning/undercentral	0	3 688
	Ventilation	9 481	0
	Elinstallationer	7 500	11 103
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	14 881	500
	Fasad	2 000	0
	Mark/gård/utemiljö	1 000	62 731
	Skador/klotter/skadegörelse	53 285	368 684
	Vattenskada	4 491	6 303
		<b>219 961</b>	<b>546 648</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	113 751	0
	Entré/trapphus	53 577	4 029
	VVS	13 490	0
	Tak	320 000	0
	Mark/gård/utemiljö	23 317	228 450
		<b>524 135</b>	<b>232 479</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	142 972	173 386
	Värme	1 100 100	1 147 510
	Vatten	282 630	307 511
	Sophämtning/renhållning	158 540	109 124
	Grovsopor	14 457	0
		<b>1 698 699</b>	<b>1 737 531</b>



<b>Not 4</b>	DRIFTKOSTNADER fortsättning	2020	2019
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	119 963	114 961
	Självrisk	23 600	0
	Kabel-TV	121 572	119 661
	Bredband	174 848	171 648
		<b>439 983</b>	<b>406 270</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>181 574</b>	<b>176 582</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>3 738 322</b>	<b>3 850 537</b>
<b>Not 5</b>	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	3 961	3 489
	Tele- och datakommunikation	865	0
	Juridiska åtgärder	10 156	0
	Inkassering avgift/hyra	5 400	2 975
	Hysesförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	19 250	18 875
	Föreningskostnader	438	845
	Fritids- och trivselkostnader	24 090	2 148
	Studieverksamhet	0	44
	Förvaltningsarvode	150 396	148 156
	Administration	24 038	5 134
	Korttidsinventarier	74 258	0
	Konsultarvode	17 109	19 929
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 820	7 670
		<b>337 781</b>	<b>209 265</b>
<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	110 098	116 848
	Sociala kostnader	29 952	35 749
		<b>140 050</b>	<b>152 597</b>
<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Stomme och grund	779 067	779 067
	Fasader/balkonger	118 033	108 197
	Stamledningar VA	72 875	72 875
	Fastighetsel inkl. svagström	7 225	0
	Utemiljö allmänt	6 855	0
	Inventarier	30 160	20 105
		<b>1 014 215</b>	<b>980 244</b>



<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	45 822 013	38 444 935
	Nyanskaffningar	524 017	7 377 078
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>46 346 030</b>	<b>45 822 013</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-17 915 670	-16 955 532
	Årets avskrivningar enligt plan	-984 054	-960 139
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-18 899 725</b>	<b>-17 915 670</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>27 446 305</b>	<b>27 906 343</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	41 043 000	41 043 000
	Taxeringsvärde mark	34 396 000	34 396 000
		<b>75 439 000</b>	<b>75 439 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	71 000 000	71 000 000
	Lokaler	4 439 000	4 439 000
		<b>75 439 000</b>	<b>75 439 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	241 270	180 938
	Nyanskaffningar	0	60 332
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>241 270</b>	<b>241 270</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-49 636	-29 531
	Årets avskrivningar enligt plan	-30 160	-20 105
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-79 796</b>	<b>-49 636</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>161 474</b>	<b>191 634</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	11 451	11 457
	Klientmedel hos SBC	2 174 973	2 052 178
	Fordringar kreditfakturor	1 590	0
		<b>2 188 014</b>	<b>2 063 635</b>

AS  
MA

**Not 11** FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH  
UPPLUPNA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkring	20 141	19 256
Kabel-TV	30 393	30 393
Bredband	42 912	42 912
Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 980	7 820
Fakturerade kostnader	0	9 300
	<b>101 426</b>	<b>109 681</b>

**Not 12** FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	1 350 105	1 406 243
Reservering enligt stadgar	226 000	226 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-232 479	-282 138
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 343 626</b>	<b>1 350 105</b>

**Not 13** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,200 %	5 935 000	5 950 000	2021-12-30
Handelsbanken	1,400 %	5 935 000	5 950 000	2022-12-30
SEB	0,570 %	6 527 727	6 675 727	2023-11-28
SEB	0,840 %	6 490 726	6 638 726	2022-11-28
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>24 888 453</b>	<b>25 214 453</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 281 000	-6 971 727	
		<b>18 607 453</b>	<b>18 242 726</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 108 453 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

**Not 14** STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	26 249 000	26 249 000

V.A.

**Not 15** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
El	15 063	15 455
Värme	146 649	143 397
Sophämtning	7 875	802
Extern revisor	18 500	18 500
Arvoden	64 200	64 200
Sociala avgifter	20 171	20 171
Ränta	3 610	8 498
Avgifter och hyror	552 707	508 379
Tvättstuga	11 442	12 584
Snöröjning/sandning	0	10 625
Städning entreprenad	8 546	0
Städning enligt beställning	16 626	0
	<b>865 389</b>	<b>802 611</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen planerar att projektera ett fönsterbyte under 2021 för att påbörja arbetet under 2022.

Elektrikern som hyr lokal 50 kvm i cykelrum 9 samt Bosses Bodega som har lokal 50 kvm bakom port 9 har sagts upp. Lokalerna ska renoveras och hyras ut under 2021.

Cykelrummet i hus 11 renoveras och kommer hyras ut med start 2021-02-01.

Portarna kommer renoveras löpande och vi tittar på möjligheten att installera laddstolpar för elbil.

Vi kommer renovera cykelrum löpande under året med hjälp av medlemmar.

AS  
AA



---

## Styrelsens underskrifter

---

NACKA den 15 / 3 2021



Karoline Pauli  
Ordförande



Olof Erik Arborelius  
Ledamot



Victor Zsolt Horvath  
Ledamot



Karl Lundin  
Ledamot



Alva Linnea Schmid  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3 / 5 2021  
KPMG AB



Catrin Moberg  
Auktoriserad revisor



Sandhya Forselius  
Intern revisor

05/05 - 2021



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nacka-Hus i Ekängen, org. nr 714000-1079

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nacka-Hus i Ekängen för år 2020.

Enligt vår 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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Nacka-Hus i Ekängen för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlopande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna den 3 maj 2021

KPMG AB



Catrin Moberg

Auktoriserad revisor