

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Nacka-Hus i Ekängen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

---

## 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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2021 och 2050.
- 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 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
Fredrik Haglund	Ledamot
Carina Sjödin	Ledamot
Elisabet Sundin	Ledamot

Karl Lundin	Suppleant
Pia Kristina Marianne Odell	Suppleant

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

Olof Erik Arborelius, Karl Lundin, Pia Kristina Marianne Odell och Karoline Pauli.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

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

### Valberedning

Jan Kinander	Sammanställande
Krzysztof Wadecki	

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-12.

### 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

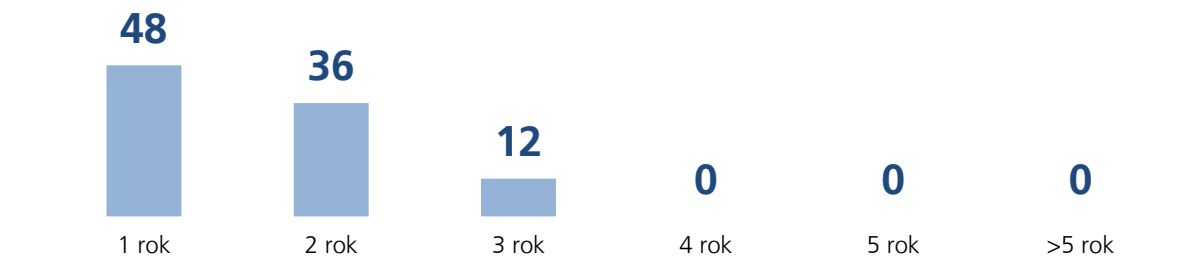
Fastigheten bebyggdes 1941 och består av 8 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1942.

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

### Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



<b>Verksamhet i lokalerna</b>	<b>Yta</b>	<b>Löptid</b>
Bygg Ziomek	30 m <sup>2</sup>	12 m/2024-11-01
Saltsjöbadens Cykel	37 m <sup>2</sup>	12 m/2023-12-31
JC Trading	61 m <sup>2</sup>	36 m/2024-07-01
Skomakare	31 m <sup>2</sup>	36 m/2022-10-01
Fotvalvet	24 m <sup>2</sup>	36 m/2022-10-01
Kontor / Pam Kakelservice	50 m <sup>2</sup>	36 m/2024-01-01
Förråd - medlem	13 m <sup>2</sup>	2 m
Bikevillage AB	119 m <sup>2</sup>	36 m/2024-04-01
Saltsjö-Duvnäs Tapetsrerarverkstad	60 m <sup>2</sup>	36 m/2024-01-01
Förråd - medlem	7 m <sup>2</sup>	2 m
Nats Massage Center AB	100 m <sup>2</sup>	36 m/2024-11-30
Ektorps Sushi	58 m <sup>2</sup>	36 m/2023-04-30
Filip Fahlborg	15 m <sup>2</sup>	2 m
Förråd- medlem	11 m <sup>2</sup>	2 m
Peder Olofsson Bygg AB	36 m <sup>2</sup>	36 m/2024-02-01

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering cykelförråd 11 till lokal	2021	
Renovering av cykelrum port 7 till gemensamhetsutrymme/snickis	2021	
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 genomgågna och takpannor utbyta	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 rörstamsbyte samt ny ventilation.
Elstambyte	2002 - 2004	
Renovering av balkonger	1999	
Rörstambyte	1997	
Omläggning av tak	1993	
Planerat underhåll	År	
Fönsterrenovering	2022	
Renovering av portar	2022	
Renovering av trapphus	2025	

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Kollektivt Internet, 1000 Mb/s	Telenor/Ownit
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Kabelteve	Telenor/Ownit
Trädgårdsskötsel	Två Smälänningar AB
Vinterunderhåll	Erikas Tak & Bygg AB
Fastighetskötsel	NIAB Nygrensingenjörfirma AB
Städning	Pure Maintenance
Elleverantör	Mälarenergi AB/Nacka Energi AB
Värmeleverantör	Stockholm Exergi
Fastighetsjour	H2M
Vinterunderhåll	NIAB Nygrensingenjörfirma AB

## Föreningens ekonomi

Vi har höjt avgiften för att ta höjd för kommande fönsterrenovering och ökade energikostnader.

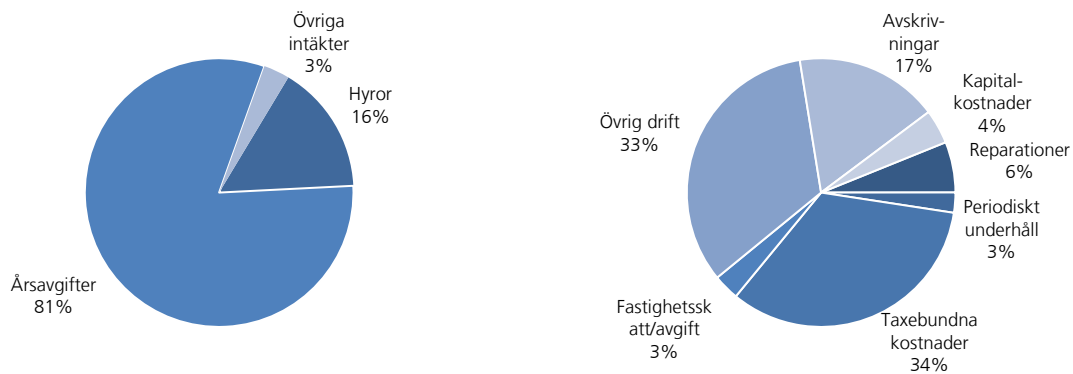
Föreningen kommer att göra en ny flerårsbudget utifrån den uppdaterade underhållsplanen under 2022.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-01-01 med 2 %.

	2021	2020
<b>FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL</b>		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 180 966</b>	<b>2 052 182</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	5 676 481	5 497 058
Finansiella intäkter	270	82
Minskning kortfristiga fordringar	4 301	0
Ökning av kortfristiga skulder	52 821	0
	<b>5 733 873</b>	<b>5 497 140</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 654 669	4 216 153
Finansiella kostnader	244 974	296 379
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	524 017
Ökning av kortfristiga fordringar	0	2 001
Minskning av långfristiga skulder	356 000	326 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	3 806
	<b>5 255 643</b>	<b>5 368 356</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 659 195</b>	<b>2 180 966</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>478 230</b>	<b>128 784</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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Renovering av portar fortsätter. Nu återstår Ugglevägen 1-7.

Underhållsplan 2021-2050 år upprättad av SBC.

Snickis färdigställt för medlemmar att använda.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 96 st

Överlåtelse under året: 23 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 124

Tillkommande medlemmar: 29

Avgående medlemmar: 34

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 119

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	998	1 000	996	977
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 154	1 048	1 026	846
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	5 305	5 382	5 453	5 517
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	37	27	33	35
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	231	207	216	218
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	63	53	58	51
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	46	56	60	64
Soliditet (%)	12	13	13	12
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-249	-30	144	364
Nettoomsättning (tkr)	5 520	5 436	5 390	5 177

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	1 045 491	226 000	-524 135	1 343 626
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>1 134 291</b>	<b>226 000</b>	<b>-524 135</b>	<b>1 432 426</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	2 729 399	-226 000	494 528	2 460 871
Årets resultat	-249 228	-249 228	29 607	-29 607
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>2 480 172</b>	<b>-475 228</b>	<b>524 135</b>	<b>2 431 264</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>3 614 463</b>	<b>-249 228</b>	<b>0</b>	<b>3 863 691</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-249 228
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 955 399
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-226 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>2 480 171</b>

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

145 427
<b>2 625 598</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 519 539	5 435 948
Övriga rörelseintäkter	Not 3	156 942	61 110
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 676 481</b>	<b>5 497 058</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-3 869 439	-3 738 322
Övriga externa kostnader	Not 5	-487 283	-337 781
Personalkostnader	Not 6	-297 947	-140 050
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 026 336	-1 014 215
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 681 005</b>	<b>-5 230 368</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-4 524</b>	<b>266 690</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		270	82
Räntekostnader och liknande resultatposter		-244 974	-296 379
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-244 704</b>	<b>-296 297</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-249 228</b>	<b>-29 607</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-249 228</b>	<b>-29 607</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8, 14	26 450 130	27 446 305
Inventarier	Not 9	131 313	161 474
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>26 581 443</b>	<b>27 607 779</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>26 581 443</b>	<b>27 607 779</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		14 900	12 172
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 666 185	2 188 014
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	92 459	101 426
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 773 544</b>	<b>2 301 612</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		7 989	5 993
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>7 989</b>	<b>5 993</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 781 533</b>	<b>2 307 605</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>29 362 976</b>	<b>29 915 383</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		88 800	88 800
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 045 491	1 343 626
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 134 291</b>	<b>1 432 426</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		2 729 399	2 460 871
Årets resultat		-249 228	-29 607
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>2 480 172</b>	<b>2 431 264</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>3 614 463</b>	<b>3 863 691</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	6 191 727	18 607 453
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 191 727</b>	<b>18 607 453</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	18 340 726	6 281 000
Leverantörsskulder		244 878	233 599
Skatteskulder		12 386	23 061
Övriga skulder		123 191	41 190
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	835 605	865 389
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>19 556 786</b>	<b>7 444 240</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>29 362 976</b>	<b>29 915 383</b>

## Noter

Belopp anges i svenska 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. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2021	2020
Stomme och grund	100 år	100 år
Stambyte	50 år	50 år
Balkonger	60 år	60 år
Låssystem	20 år	20 år
Källsorteringskärl	20 år	20 år
Inventarier	5 - 10 år	5 - 10 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	4 614 039	4 622 711
Hyror lokaler	770 030	698 920
Hyror parkering	87 637	81 950
Hyror garage	27 000	27 000
Hyresrabatt	0	-5 174
Avgift andrahandsuthyrning	20 702	10 406
Öresutjämnning	131	134
	<b>5 519 539</b>	<b>5 435 948</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Fakturerade kostnader	39 292	23 600
	Försäkringsersättning	70 361	0
	Övriga intäkter	47 289	37 510
		<b>156 942</b>	<b>61 110</b>
<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	115 500	89 750
	Fastighetsskötsel beställning	0	5 750
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	215 310	233 998
	Fastighetsskötsel gård beställning	101 579	6 849
	Snöröjning/sandning	90 314	18 313
	Städning entreprenad	147 811	137 551
	Städning enligt beställning	8 414	16 626
	Gemensamma utrymmen	14 411	52 083
	Garage/parkering	202	7 478
	Gård	32 083	48 308
	Serviceavtal	0	5 281
	Förbrukningsmateriel	24 506	51 983
		<b>750 130</b>	<b>673 970</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	79 172	7 351
	Hyreslägenheter	0	2 000
	Lokaler	15 765	4 000
	Gemensamma utrymmen	27 500	5 500
	Tvättstuga	3 483	13 192
	Källare	13 041	0
	Entré/trapphus	0	55 014
	Lås	33 287	19 991
	Installationer	0	1 500
	VVS	29 739	18 775
	Värmeanläggning/undercentral	7 591	0
	Ventilation	0	9 481
	Elinstallationer	11 543	7 500
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	14 881
	Huskropp utvändigt	5 198	0
	Fasad	0	2 000
	Mark/gård/utemiljö	12 250	1 000
	Skador/klotter/skadegörelse	53 407	53 285
	Vattenskada	70 142	4 491
		<b>362 118</b>	<b>219 961</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	0	113 751
	Entré/trapphus	120 967	53 577
	VVS	0	13 490
	Huskropp utvändigt	24 460	0
	Tak	0	320 000
	Mark/gård/utemiljö	0	23 317
		<b>145 427</b>	<b>524 135</b>

<b>Not 4</b>	DRIFTKOSTNADER FORTSÄTTNING	2021	2020
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	194 105	142 972
	Värme	1 228 499	1 100 100
	Vatten	335 220	282 630
	Sophämtning/renhållning	205 309	158 540
	Grovsopor	23 728	14 457
		<b>1 986 861</b>	<b>1 698 699</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	123 183	119 963
	Självrisk	23 800	23 600
	Kabel-TV	121 818	121 572
	Bredband	171 648	174 848
		<b>440 449</b>	<b>439 983</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>184 454</b>	<b>181 574</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>3 869 439</b>	<b>3 738 322</b>

<b>Not 5</b>	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	4 692	3 961
	Tele- och datakommunikation	1 196	865
	Juridiska åtgärder	0	10 156
	Inkassering avgift/hyra	1 389	5 400
	Hyresförluster	0	1
	Revisionsarvode extern revisor	19 750	19 250
	Föreningskostnader	450	438
	Fritids- och trivselkostnader	13 929	24 090
	Studieverksamhet	5 000	0
	Förvaltningsarvode	152 650	150 396
	Administration	17 740	24 038
	Korttidsinventarier	0	74 258
	Konsultarvode	262 506	17 109
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 980	7 820
		<b>487 283</b>	<b>337 781</b>

<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	228 502	110 098
	Sociala kostnader	69 445	29 952
		<b>297 947</b>	<b>140 050</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Stomme och grund K3	779 067	779 067
	Fasader/balkonger K3	118 033	118 033
	Stamledningar VA K3	72 875	72 875
	Fastighetsel inkl. svagström K3	14 450	7 225
	Utemiljö allmänt K3	11 751	6 855
	Inventarier	30 160	30 160
		<b>1 026 336</b>	<b>1 014 215</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	46 346 030	45 822 013
	Nyanskaffningar	0	524 017
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>46 346 030</b>	<b>46 346 030</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-18 899 725	-17 915 670
	Årets avskrivningar enligt plan	-996 176	-984 054
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-19 895 900</b>	<b>-18 899 725</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>26 450 130</b>	<b>27 446 305</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>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	241 270	241 270
	Nyanskaffningar	0	0
	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	-79 797	-49 636
	Årets avskrivningar enligt plan	-30 160	-30 160
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-109 957</b>	<b>-79 796</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>131 314</b>	<b>161 474</b>

<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Skattekonto	14 979	11 451
	Klientmedel hos SBC	1 648 004	2 174 973
	Fordringar kreditfakturer	0	1 590
	Räntekonto hos SBC	1 003 202	0
		<b>2 666 185</b>	<b>2 188 014</b>

<b>Not 11</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Försäkring	20 608	20 141
	Kabel-TV	20 879	30 393
	Bredband	42 912	42 912
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 060	7 980
		<b>92 459</b>	<b>101 426</b>

<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Vid årets början	1 343 626	1 350 105
	Reservering enligt stadgar	226 000	226 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-524 135	-232 479
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 045 491</b>	<b>1 343 626</b>

<b>Not 13</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats 2021-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>	<b>Belopp 2020-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Handelsbanken	1,200 %	0	5 935 000	Löst
	Handelsbanken	1,400 %	5 915 000	5 935 000	2022-12-30
	SEB	0,570 %	6 359 727	6 527 727	2023-11-28
	SEB	0,840 %	6 342 726	6 490 726	2022-11-28
	SEB	0,280 %	5 915 000	0	
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>24 532 453</b>	<b>24 888 453</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-18 340 726	-6 281 000	
			<b>6 191 727</b>	<b>18 607 453</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 952 453 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	26 249 000	26 249 000

<b>Not 15</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	El	32 424	15 063
	Värme	186 866	146 649
	Sophämtning	9 143	7 875
	Extern revisor	18 500	18 500
	Arvoden	64 200	64 200
	Sociala avgifter	20 171	20 171
	Ränta	3 564	3 610
	Avgifter och hyror	500 737	552 707
	Tvättstuga	0	11 442
	Städning entreprenad	0	8 546
	Städning enligt beställning	0	16 626
		<b>835 605</b>	<b>865 389</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Upphandling pågår för renovering av fönster under 2022.

Förändringar i kanalutbud när Kabel-TV ändras till IPTV samt uppgradering av bredband från 100MBit till 1000MBit.

11 st laddningspunkter för elbil kommer installeras.



---

## Styrelsens underskrifter

---

Nacka den / 2022

Karoline Pauli  
Ordförande

Olof Erik Arborelius  
Ledamot

Fredrik Haglund  
Ledamot

Carina Sjödin  
Ledamot

Elisabet Sundin  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022  
KMPG AB

Catrin Moberg  
Auktoriserad revisor

Sandhya Forselius  
Intern revisor






Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.  
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.





