

HSB Bostadsrättsförening Bergkanten i Nacka

Org.nr: 714000-0097

Årsredovisning 2022

Räkenskapsåret 20220101 - 20221231

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 2022-01-01 - 2022-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är en äkta bostadsrättsförening och 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	Adam Ljungrell
Kassör	Bengt Rune Krister Thorén
Ledamot	Michael Raimondo Königsberg
Vice Ordförande	Sebastian Tiger
Sekreterare	Emelie Westrup
Suppleant	Kirsti Kokkonen
Suppleant	Frida Petersson-Borg

Revisor

Extern	Jörgen Götehed Borevision
Intern	Eva Wrangle
Suppleant	Maria Gimner

Valberedning

Valberedningen har bestått av Carita Ferdinandsson sammankallande, och Anders Leinhagen

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-20

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna. Bengt Thorén och Sebastian Tiger har attesterat föreningens fakturor löpande.

Information om fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Sicklaön 100:2 med adress Becksjudarvägen 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 entréportar i ek.	2022
Elbilsladdare i garaget.	2022
Ny utebelysning.	2022
Ny utrustning till gemensamt gym	2021
Ny grind, staket, belysning och odlingsytor på baksidan	2021
Värme- och Ventilationssystem utrett och förbättrat.	2020
Nytt hål 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

Åtgärd	År
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
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
Under året har medlemsväxling skett i samband med att bostadsrätter har överlåtits.	
Medlemmar vid räkenskapsårets slut	45

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	1 951	1 943	1 947	1 936
Årsavgifter, tkr	1 815	1 810	1 815	1 815
Resultat efter finansiella poster, tkr	-250	235	458	-953
Soliditet ¹ , %	61	62	61	58
Föreningen, kr				
Operativ drift/kvm totalyta	348	342	319	296
Årets resultat exkl. avskrivningar, reparation och underhåll/kvm totalyta	227	235	269	213
Taxeringsvärde/kvm totalyta	23 662	18 137	17 688	18 967
Skuld/kvm totalyta	1 318	1 379	1 390	1 562
Snittränta, %	2,49	0,54	1,07	1,2
Bostadsrätten, kr				
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	623	621	608	651
Resultat efter finansiella poster/kvm bostadsrättsyta	-86	81	153	-342
Skuld/kvm bostadsrättsyta	1 318	1 379	1 390	1 562
Räntekostnad/kvm bostadsrättsyta	18	15	15	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 180 000 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	69 000	322 556	234 978	7 066 734
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll			69 000	-69 000		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-59 222	59 222		0
Balanseras i ny räkning				234 978	-234 978	0
Årets resultat					-250 370	-250 370
Belopp vid årets utgång	209 054	6 231 146	78 778	547 756	-250 370	6 816 364

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	322 556
Årets resultat	-250 370
Totalt	72 186

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	69 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-147 778
Balanseras i ny räkning	150 964
Totalt	72 186

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	1 951 008	1 943 460
Övriga rörelseintäkter	3	30 581	21
Summa Rörelseintäkter		1 981 589	1 943 481
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-1 746 406	-1 267 165
Administration och förvaltning	5	-139 020	-104 652
Personalkostnader	6	-113 798	-113 801
Avskrivningar	7	-180 491	-180 491
Summa Rörelsekostnader		-2 179 715	-1 666 109
RÖRELSERESULTAT		-198 126	277 372
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-52 244	-42 394
Summa Finansiella poster		-52 244	-42 394
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-250 370	234 978
RESULTAT FÖRE SKATT		-250 370	234 978
ÅRETS RESULTAT		-250 370	234 978

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8, 9	9 921 062	10 101 553
Inventarier, verktyg och installationer	10	74 443	0
Summa materiella anläggningstillgångar		9 995 505	10 101 553
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		9 996 005	10 102 053
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	11	1 024 538	3 481
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		112 348	96 209
Kundfordringar		5 128	0
Summa kortfristiga fordringar		1 142 014	99 690
Kassa och bank		0	1 260 422
Summa kassa och bank		0	1 260 422
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 142 014	1 360 112
SUMMA TILLGÅNGAR		11 138 019	11 462 165

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		6 440 200	6 440 200
Fond för yttre underhåll		78 778	69 000
Summa bundet eget kapital		6 518 978	6 509 200
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		547 756	322 556
Årets resultat		-250 370	234 978
Summa fritt eget kapital		297 386	557 534
SUMMA EGET KAPITAL		6 816 364	7 066 734
AVSÄTTNINGAR			
Övriga avsättningar	12	62 147	62 147
Summa avsättningar		62 147	62 147
SUMMA AVSÄTTNINGAR		62 147	62 147
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	13	0	4 018 868
Summa långfristiga skulder		0	4 018 868
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	4 018 868
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	13	3 838 868	0
Leverantörsskulder		186 503	146 240
Skatteskulder		23 601	10 770
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		210 536	157 406
Summa kortfristiga skulder		4 259 508	314 416
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		4 259 508	314 416
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 138 019	11 462 165

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

	2022	2021
Årsavgifter		
Bostäder	1 815 037	1 810 358
Hysesintäkter		
Garage och p-platser	132 350	130 950
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	3 621	3 321
Övriga avgifts- och hyresbortfall	0	-1 350
Övriga intäkter	0	180
	3 621	2 151
Totalt nettoomsättning	1 951 008	1 943 459

Not 3. Övriga rörelseintäkter	2022	2021
Övriga rörelseintäkter		
Övriga ersättningar och intäkter	30 581	21
Totalt övriga rörelseintäkter	30 581	21
Not 4. Operativ drift och underhåll	2022	2021
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	143 790	56 116
Uppvärmning	275 116	349 246
Vatten och avlopp	158 433	180 118
Sophämtning	45 340	59 906
	622 679	645 386
Köpta tjänster		
Fastighetskötsel	5 634	6 875
Fastighetsstäd	102 015	77 072
Trädgårdsskötsel	56 842	57 824
Snöröjning/sandning	46 636	37 377
Övriga köpta tjänster	9 675	20 288
	220 802	199 436
Distribuerade servicetjänster		
Bredband	1 994	0
TV	56 251	42 182
	58 245	42 182
Övriga driftkostnader		
Försäkring	36 827	36 138
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	76 479	73 649
	113 306	109 787
Reparationer		
Reparationer	215 778	1 144
Byggnad	2 994	8 920
Garage och p-platser	0	7 523
Installationer	10 559	23 745
El	0	46 650
Markytor	0	117 238
Övriga reparationer	0	5 932
	229 331	211 152
Underhåll		
Underhåll	489 883	0
Byggnad	1 491	48 986
Lokaler	10 009	0
Markytor	660	10 236
	502 043	59 222
Totalt operativ drift och underhåll	1 746 406	1 267 165

Not 5. Administration och förvaltning	2022	2021
Medlems- och föreningsavgifter		
Medlems- och föreningsavgifter	16 060	0
Övriga medlemsavgifter	0	16 060
	16 060	16 060
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	41 762	40 740
Extra ekonomisk förvaltning	23 597	13 354
	65 359	54 094
Revision		
Revisionsarvode	17 500	11 375
Försäkringar och övriga riskkostnader		
Advokat- och rättegångskostnader	2 750	0
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	21 079	16 759
Bankkostnader	4 252	4 647
Övriga kostnader	12 020	1 717
	37 351	23 123
Totalt administration och förvaltning	139 020	104 652
Not 6. Personalkostnader	2022	2021
Styrelsen		
Styrelsearvode	81 399	82 400
Övrig intern förvaltning		
Övriga arvoden och löner	6 000	5 000
Sociala kostnader	26 399	26 401
	32 399	31 401
Totalt personalkostnader	113 798	113 801
Not 7. Avskrivningar	2022	2021
Avskrivningar		
Byggnader och markanläggningar	180 491	180 491
Totalt avskrivningar	180 491	180 491

Not 8. Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
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	- 6 827 135	- 6 646 644
Årets avskrivningar	- 180 491	- 180 491
Utgående avskrivningar	-7 007 626	-6 827 135
Utgående redovisat värde	9 921 062	10 101 553
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	33 635 000	26 538 000
Taxeringsvärde mark	35 304 000	26 304 000
	68 939 000	52 842 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	33 000 000	26 000 000
Lokaler	635 000	538 000
Taxeringsvärde mark Bostäder	33 000 000	24 000 000
Taxeringsvärde mark Lokaler	2 304 000	2 304 000
	68 939 000	52 842 000
Not 9. Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	8 934 000	8 934 000
Summa:	8 934 000	8 934 000
Not 10. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Inköp	74 443	0
Utgående anskaffningsvärden	74 443	0
Utgående redovisat värde	74 443	0
Not 11. Övriga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	2 554	3 481
Naturvårdsverket ersättning Laddbox	74 442	0
ABRF klientmedel	947 542	0
Summa	1 024 538	3 481
Not 12. Övriga avsättningar	2022-12-31	2021-12-31
Inre fond	62 147	62 147
Summa	62 147	62 147

Not 13. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31
Nordea	2023-10-02	2,490 %	3 838 868	4 018 868
Summa skulder till kreditinstitut			3 838 868	4 018 868
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-3 838 868	0
			0	4 018 868

Underskrifter

den ____ / ____ 2023

Adam Ljungrell

Bengt Rune Krister Thorén

Michael Raimondo Königsberg

Sebastian Tiger

Emelie Westrup

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 -

Jörgen Götehed
Borevision

Eva Wränge

Maria Gimner