

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Nacka Hus nr 2 i Ekängen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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 2018 och 2047.
- 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 1944-06-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1952-05-12 och nuvarande stadgar registrerades 2016-06-30 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

Helena Hoffman	Ordförande
Monica Björkman	Ledamot
Hans-Olof Gustaf Eklund	Ledamot
Alf Kylfält	Ledamot
Ryan Lee Pettersson	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Huvudansvarig revisor Johan Svärdlöf

Valberedning

Ulrika Morin Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-17.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sicklaon 238:1	1946	Nacka

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

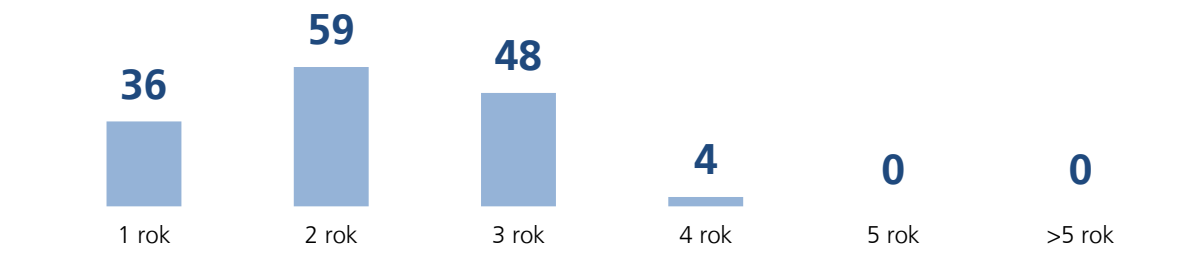
Värdeåret är 1946.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 121 m², varav 7 607 m² utgör boyta och 514 m² 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
Öppna förskolan, Nacka Kommun	211 m ²	2024-09-30
Pizzeria	47 m ²	2023-07-30
Rörmokeri, förråd	28 m ²	2024-08-01
Rörmokeri, förråd	28 m ²	2024-08-01
Målerifirma	17 m ²	2024-08-01
El-firma	53 m ²	2024-11-01
Snickerifirma	25 m ²	2024-08-01
Målerifirma	21 m ²	2024-06-01

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Bastu

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering/åtgärd av källarutrymmen och balkongdörrar Hus 17	2022	Slutfört
Skyddsrumsoversyn	2022	Åtgärder kvarstår
Stamrenovering i Öppna Förskolans lokaler	2022	Slutfört
OVK-besiktning av uthyrningslokaler	2021	Slutfört
Avloppsspölning	2020 - 2023	Samtliga lägenheter
Grillplats, utemöbler, odlingslådor och renovering av boulebanan	2020	Slutfört
Installation av nya portlås samt digitalt bokningssystem för tvättstugan	2020	Samtliga hus
Renovering av lekplats	2020 - 2021	Slutfört
Översyn plåtdetaljer mm på tak	2018 - 2021	Slutfört
Dränering av samtliga husgrunder	2018 - 2019	Slutfört
Planerat underhåll	År	Kommentar
Ombyggnation av lokal till gästlägenhet	2023	Hus 17
Renovering av Bastun	2023	Hus 21
Renovering av källarutrymmen och förråd	2023	Hus 25
Radonmätning av fastighetens bostäder	2023	
Radonmätning i Öppna Förskolans lokaler	2023	
OVK-besiktning av lägenheterna (vart sjätte år)	2024	
OVK-besiktning av uthyrningslokaler (vart tredje år)	2024	
Anläggning av nya p-platser inkl. ladd-stolpar	2024-2025	Samband med projekteringen av Ekbacken
Målning av väggar och tak i alla trapphus	2024-2026	
Fasadrenovering inkl. översyn och renovering av balkonger och fönster	2025-2027	Underlag kommer att tas fram med stöd av Fastighetsägarna AB

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internet plus TV, fast uppkoppling	Telenor
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Markskötsel	Trädgårdsbyggarna i Sthlm AB
Markarrende för P-platser	Nacka kommun
Elleverantör	Mälarenergi från och med 2022-07-01
Digital elmätartjänst	Infometric AB
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	DRIFTIA
Köpeavtal avseende projektering av Ekbacken	BESQAB
Skadedjursavtal	ANTICIMEX

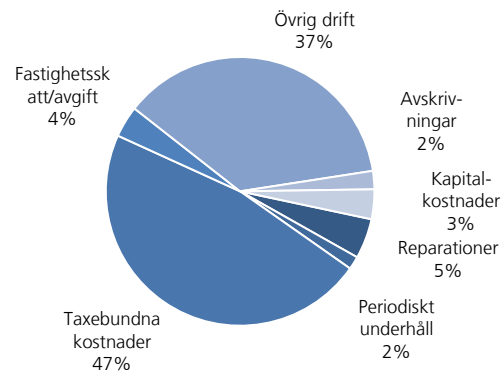
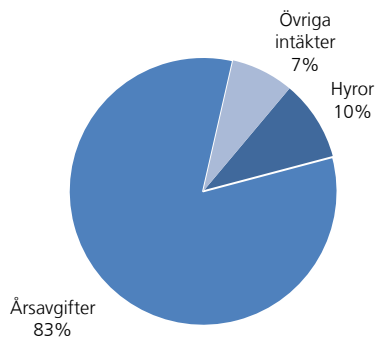
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-07-01 med 4 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	9 050 071	10 327 042
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	7 465 098	7 314 155
Finansiella intäkter	8 009	208
Minskning kortfristiga fordringar	0	134 336
Ökning av långfristiga skulder	4 037 500	0
Ökning av kortfristiga skulder	467 952	0
	11 978 560	7 448 700
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	7 282 203	7 423 014
Finansiella kostnader	272 337	229 033
Ökning av materiella anläggningstillgångar	6 477 389	0
Ökning av kortfristiga fordringar	348 858	0
Minskning av långfristiga skulder	0	262 500
Minskning av kortfristiga skulder	0	811 124
	14 380 787	8 725 671
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	6 647 844	9 050 071
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-2 402 227	-1 276 971

*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 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avseende Projekt Ekbacken har processen dragit ut på tiden p g a en fladdermusinventering där boplaten är lokaliserad och hänsyn med skyddande åtgärder kommer att göras i samband med projektets genomförande utifrån riktlinjer och rekommendationer av Länsstyrelsen. Ett detaljplanebeslut beräknas komma under Q1 2023 och antas godkännas under Q4 2023-Q1 2024.

Överlåtelse under året har varit 17 st.

Föreningen har under året bytt redovisningsprincip till K3 med tydligare avskrivningar. År 2022 är första året då den nya redovisningsprincipen används.

Öppna förskolan har stamrenoverats inklusive huvudstammen under hus 21 C-D.

Medlemsinformation har anslagits löpande på porttavlor samt på föreningens hemsida www.nackahus2.com.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 146 st
Överlåtelse under året: 17 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 8 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 180
Tillkommande medlemmar: 22
Avgående medlemmar: 20
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 182

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	773	800	791	762
Hyror/m ² hyresrättsyta	3 662	1 379	1 404	1 401
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 166	3 867	3 902	3 935
Elkostnad/m ² totalyta	113	65	30	77
Värmekostnad/m ² totalyta	237	167	174	182
Vattenkostnad/m ² totalyta	54	54	43	47
Kapitalkostnader/m ² totalyta	34	28	54	39
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-255	-628	-727	-8 870
Nettoomsättning (tkr)	7 458	7 297	7 032	6 957

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 607 m² bostäder och 514 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	238 276	0	0	238 276
Upplåtelseavgifter	4 206 109	0	0	4 206 109
Fond för yttre underhåll	322 332	322 332	-322 332	322 332
S:a bundet eget kapital	4 766 717	322 332	-322 332	4 766 717
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-23 924 401	-322 332	-305 326	-23 296 743
Årets resultat	-255 100	-255 100	627 658	-627 658
S:a ansamlad förlust	-24 179 501	-577 432	322 332	-23 924 401
S:a eget kapital	-19 412 784	-255 100	0	-19 157 684

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-255 100
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-23 602 069
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-322 332
summa balanserat resultat	-24 179 501

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

122 000
-24 057 501

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

		2022	2021
Nettoomsättning	Not 2	7 458 079	7 297 316
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 019	16 840
Summa rörelseintäkter		7 465 098	7 314 155

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-6 398 240	-6 318 967
Övriga externa kostnader	Not 5	-636 198	-842 791
Personalkostnader	Not 6	-247 765	-261 255
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-173 667	-289 975
Summa rörelsekostnader		-7 455 870	-7 712 989

RÖRELSERESULTAT

9 228 **-398 833**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 009	208
Räntekostnader och liknande resultatposter		-272 337	-229 033
Summa finansiella poster		-264 328	-228 825

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-255 100 **-627 658**

ÅRETS RESULTAT

-255 100 **-627 658**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,14	11 228 019	4 924 297
Summa materiella anläggningstillgångar	11 228 019	4 924 297
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar	5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	11 233 019	4 929 297
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	49 468	2 364
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	1 301 561	2 363 450
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 11	273 539	0
Summa kortfristiga fordringar	1 624 569	2 365 814
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	5 410 953	6 723 077
Summa kassa och bank	5 410 953	6 723 077
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	7 035 521	9 088 891
SUMMA TILLGÅNGAR	18 268 540	14 018 188

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 444 385	4 444 385
Fond för yttre underhåll	Not 12	322 332	322 332
Summa bundet eget kapital		4 766 717	4 766 717
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-23 924 401	-23 296 743
Årets resultat		-255 100	-627 658
Summa ansamlad förlust		-24 179 501	-23 924 401
SUMMA EGET KAPITAL		-19 412 784	-19 157 684
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	32 775 000	28 887 500
Summa långfristiga skulder		32 775 000	28 887 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	500 000	350 000
Leverantörsskulder		255 049	139 949
Skatteskulder		48 420	26 441
Övriga skulder		3 078 754	3 085 120
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 024 101	686 861
Summa kortfristiga skulder		4 906 324	4 288 372
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 268 540	14 018 188

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, vilket kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Undantag från regeln att räkna om jämförelsetalen har tillämpats. Ingångsbalansräkning har upprättats per 2021-01-01.

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 från och med 2022-01-01. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader		67 år
Fastighetsförbättringar		Fullt avskriven
Stambyte		40 år
Stomme	49 år	0
Yttertak	10 år	0
Fasad/balkonger	10 år	0
Fönster/dörrar och portar	10 år	0
Stomkomplettering förening	50 år	0
Stamledningar	22 år	0
Värmesystem	20 år	0
Luftbehandlingssystem	49 år	0
Fastighetsel inkl. svagström	30 år	0
Hissar	13 år	0
Utemiljö allmänt	20 år	0

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

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2022	2021
	Årsavgifter	6 173 633	6 051 093
	Hyror bostäder	56 700	56 700
	Hyror lokaler	433 955	518 410
	Hyror parkering	238 650	235 050
	Hysesrabatt	0	-300
	Elintäkter moms	493 395	412 720
	Överlåtelse/pantsättning	31 637	0
	Avgift andrahandsuthyrning	29 959	23 582
	Öresutjämning	150	62
		7 458 079	7 297 316
Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Fakturerade kostnader	0	1 131
	Övriga intäkter	7 019	15 709
		7 019	16 840
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	140 326	179 719
	Fastighetsskötsel beställning	9 576	13 944
	Fastighetsskötsel gård beställning	462 831	348 980
	Snöröjning/sandning	181 110	179 157
	Städning entreprenad	322 247	318 878
	Städning enligt beställning	10 771	4 196
	Mattvätt/Hyrmattor	2 641	2 641
	Sotning	0	-1 131
	OVK Obl. Ventilationskontroll	1 238	26 141
	Hissbesiktning	3 866	3 826
	Bevakning	0	3 780
	Gemensamma utrymmen	0	3 564
	Garage/parkering	0	63 436
	Gård	1 225	26 634
	Serviceavtal	102 042	89 976
	Förbrukningsmateriel	217 042	40 510
	Teleport/hissanläggning	2 326	10 201
	Brandskydd	15 369	0
		1 472 609	1 314 451

Not 4	DRIFTKOSTNADER fortsättning	2022	2021
	Reparationer		
	Hyreslägenheter	0	15 313
	Gemensamma utrymmen	0	15 065
	Tvättstuga	94 423	16 461
	Entré/trapphus	0	5 426
	Lås	29 672	23 470
	VVS	21 883	143 224
	Ventilation	43 121	0
	Elinstallationer	71 657	54 358
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	13 517
	Hiss	0	2 725
	Tak	0	76 608
	Fasad	32 750	8 178
	Balkonger/altaner	10 259	25 063
	Mark/gård/utemiljö	42 588	21 855
	Skador/klotter/skadegörelse	27 421	6 056
	Vattenskada	0	62 439
		373 773	489 758
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	122 000	0
	Hyreslägenheter	0	63 819
	VVS	0	321 293
	Elinstallationer	0	57 571
	Tak	0	430 360
		122 000	873 043
	Taxebundna kostnader		
	El	916 249	527 077
	Värme	1 925 022	1 343 220
	Vatten	441 221	439 150
	Sophämtning/renhållning	311 033	311 025
	Grovsopor	46 968	7 031
		3 640 493	2 627 503
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	140 518	196 988
	Markhyra/vägavgift/avgäld	0	93 435
	Bredband	359 334	479 807
		499 852	770 230
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	289 513	243 983
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	6 398 240	6 318 967

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Tele- och datakommunikation	17 361	12 718
	Juridiska åtgärder	2 578	16 329
	Inkassering avgift/hyra	6 146	4 465
	Hysesförluster	422	3 549
	Revisionsarvode extern revisor	53 500	43 750
	Föreningskostnader	27 323	18 263
	Styrelseomkostnader	119	4 200
	Fritids- och trivselkostnader	0	15 207
	Studieverksamhet	0	6 250
	Förvaltningsarvode	230 298	225 336
	Administration	149 320	19 722
	Konsultarvode	148 441	463 292
	Tidningar facklitteratur	689	689
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	9 020
		636 198	842 791
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	161 643	173 403
	Löner	43 200	40 800
	Sociala kostnader	42 922	47 052
		247 765	261 255
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	0	39 975
	Stomme och grund K3	16 821	0
	Yttertak K3	15 861	0
	Fasader/balkonger K3	15 861	0
	Fönster/dörrar och portar K3	19 826	0
	Stomkomplettering förening K3	9 754	0
	Stamledningar VA K3	15 866	0
	Värmesystem K3	20 606	0
	Luftbehandlingssystem K3	5 513	0
	Förbättringar	0	250 000
	Fastighetsel inkl. svagström K3	26 854	0
	Hissar K3	4 513	0
	Utemiljö allmänt K3	22 192	0
		173 667	289 975

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	17 069 750	17 069 750
	Nyanskaffningar	6 477 389	0
	Utgående anskaffningsvärde	23 547 139	17 069 750
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-12 145 453	-11 855 478
	Årets avskrivningar enligt plan	-173 667	-289 975
	Utgående avskrivning enligt plan	-12 319 120	-12 145 453
	Planenligt restvärde vid årets slut	11 228 019	4 924 297
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 255 000	1 255 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	85 524 000	64 066 000
	Taxeringsvärde mark	72 787 000	55 885 000
		158 311 000	119 951 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	155 000 000	117 000 000
	Lokaler	3 311 000	2 951 000
		158 311 000	119 951 000
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000
		5 000	5 000
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Kundfordringar	189 865	189 865
	Osäkra kundfordringar	-189 865	-189 865
	Skattekonto	28 588	33 773
	Momsavräkning	36 082	1 237
	Klientmedel hos SBC	1 234 928	1 822 893
	Fordringar kreditfakturor	0	1 446
	Räntekonto hos SBC	1 964	504 101
		1 301 561	2 363 450
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Försäkring	70 259	0
	Telenor Bredband	119 778	0
	Provectum Tele-datakommunikation	4 031	0
	Bostadsrätterna Sverige AB	9 150	0
	Nacka Kommun	70 321	0
		273 539	0

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	322 332	322 332
	Reservering enligt stadgar	322 332	322 332
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-322 332	-322 332
	Vid årets slut	322 332	322 332

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-	
	2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	ändringsdag	
	Nordea	1,420 %	4 387 500	0	2025-02-19
	Nordea	0,850 %	9 387 500	9 737 500	2026-01-21
	Nordea	0,760 %	10 000 000	10 000 000	2025-01-22
	Nordea	0,670 %	9 500 000	9 500 000	2024-01-17
	Summa skulder till kreditinstitut		33 275 000	29 237 500	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-500 000	-350 000	
			32 775 000	28 887 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 30 775 000 kr.

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

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	33 650 000	30 000 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	El	124 576	0
	Värme	235 032	0
	Ränta	47 259	43 866
	Avgifter och hyror	610 644	642 995
	Serviceavtal	2 700	0
	Handelsbanken	299	0
	Tillgodon flytt nytt system	3 591	0
		1 024 101	686 861

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

BESQABs arbete med projekt Ekbacken fortsätter.

Föreningens bastu kommer att renoveras, gästlägenheten iordningsställas och källarrenoveringsarbetet fortsätter med hus 25.

Vid årsskiftet 2024 kommer ett krav på fastighetsnära insamling och sortering av förpackningssopor samt bioavfall och detta är ett arbete/investering som styrelsen kommer att förbereda under året.

Föreningen har ändrat redovisningsprincip från K2 till K3 vilket underlättar avseende avskrivningar i den ekonomiska redovisningen. Föreningens externa revisor kommer framöver inte att arbeta med bostadsrättsföreningar utan vi behöver hitta en ny revisor under året.

Stadgarna ska uppdateras utifrån ändringar i Bostadsrättslagen samt att pant- och överlåtelseavgifterna behöver korrigeras.

Styrelsen ska inhämta underlag och offerter för att kunna bedöma en eventuell investering i solceller.

Styrelsens underskrifter

Nacka den / 2023

Helena Hoffman
Ordförande

Monica Björkman
Ledamot

Hans-Olof Gustaf Eklund
Ledamot

Alf Kylfält
Ledamot

Ryan Lee Pettersson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Johan Svärdlöf
Auktoriserad revisor

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Signera bokslut-fb-951-2023-04-25.pdf

Unikt dokument-id:

3b62f47d-3dad-4f7f-8493-0188473a3c9

Dokumentets fingeravtryck:

09afb6aea5649a6e89cfea8724e47b7fdaab800be1dbb67553bf3442563c7feedaa0c2f877deee2d14dec
1ecd33d367a877cc63aeb8e81ea0c00696d57b8cbac

Undertecknare

 <p>Monica Bjkörkman Nacka Hus nr 2 i Ekängen (951)</p> <p>E-post: jaktlabbar@gmail.com Enhet: Mobile Safari 16.4 on iOS 16.4.1 Apple iPhone (smartphone) IP nummer: 83.226.142.156 IP Plats: Saltsjoe-Boo, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: Monica Elisabet Björkman (19500901****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2023-04-27 07:35:21 UTC</p> 
 <p>Helena Hoffman Nacka Hus nr 2 i Ekängen (951)</p> <p>E-post: autumn0202@hotmail.com Enhet: Mobile Safari 16.4 on iOS 16.4.1 Apple iPhone (smartphone) IP nummer: 81.170.201.203 IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: HELENA HOFFMAN (19600202****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2023-04-27 09:26:53 UTC</p> 
 <p>Alf Kylfält Nacka Hus nr 2 i Ekängen (951)</p> <p>E-post: alf.kylfalt@outlook.com Enhet: Safari 16.4 on Mac 10.15.7 Unknown (desktop) IP nummer: 83.226.155.227 IP Plats: Nacka, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: ALF KYLFÄLT (19560923****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2023-04-27 13:14:58 UTC</p> 
 <p>Ryan Lee Pettersson Nacka Hus nr 2 i Ekängen (951)</p> <p>E-post: ryan.pettersson1@hotmail.com Enhet: Chrome 112.0.0.0 on Windows 10 Unknown (desktop) IP nummer: 83.226.133.209 IP Plats: Nacka, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: RYAN PETERSSON (19951230****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2023-04-27 15:54:16 UTC</p> 



Undertecknare



Hans-Olof Gustaf Eklund

Nacka Hus nr 2 i Ekängen (951)

E-post: hans@niobe.se

Enhet: Mobile Safari 16.1 on iOS 16.1.1 Apple iPhone
(smartphone)

IP nummer: 35.136.12.29

IP Plats: Bradenton, Florida, United States

Undertecknad med BankID: Hans-Olof
Gustaf Eklund (19600423****)

Betrodd tidsstämpel:
2023-04-28 12:49:06 UTC



Johan Svärdlöf

Nacka Hus nr 2 i Ekängen (951)

E-post: johan.svaerdlöef@pwc.com

Enhet: Chrome 112.0.0.0 on Windows 10 Unknown
(desktop)

IP nummer: 84.17.219.58

IP Plats: Malmo, Skåne County, Sweden

Undertecknad med BankID: Johan
Niclas Svärdlöf (19700916****)

Betrodd tidsstämpel:
2023-04-28 12:51:44 UTC



Detta dokument slutfördes av alla parter:

2023-04-28 12:51:44 UTC



Aktivitetslogg

Betrodd tidsstämpel

2023-04-28 12:51:44 UTC

Aktivitet med insamlade uppgifter

Dokumentet signerades av Johan Svärdlöf (johan.svaerdloef@pwc.com)
Enhet: Chrome 112.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 84.17.219.58 - IP Plats: Malmo, Skåne County, Sweden

2023-04-28 12:51:38 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Johan Svärdlöf (johan.svaerdloef@pwc.com)
Enhet: Chrome 112.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 84.17.219.58 - IP Plats: Malmo, Skåne County, Sweden

2023-04-28 12:51:02 UTC

Dokumentet lästes igenom av Johan Svärdlöf (johan.svaerdloef@pwc.com)
Enhet: Chrome 112.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 84.17.219.58 - IP Plats: Malmo, Skåne County, Sweden

2023-04-28 12:50:51 UTC

Dokumentet öppnades av Johan Svärdlöf (johan.svaerdloef@pwc.com)
Enhet: Chrome 112.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 84.17.219.58 - IP Plats: Malmo, Skåne County, Sweden

2023-04-28 12:49:12 UTC

Dokumentet skickades till Johan Svärdlöf (johan.svaerdloef@pwc.com)
Enhet: ()

2023-04-28 12:49:06 UTC

Dokumentet signerades av Hans-Olof Gustaf Eklund (hans@niobe.se)
Enhet: Mobile Safari 16.1 on iOS 16.1.1 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 35.136.12.29 - IP Plats: Bradenton, Florida, United States

2023-04-28 12:48:58 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Hans-Olof Gustaf Eklund (hans@niobe.se)
Enhet: Mobile Safari 16.1 on iOS 16.1.1 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 35.136.12.29 - IP Plats: Bradenton, Florida, United States

2023-04-28 12:45:41 UTC

Dokumentet öppnades av Hans-Olof Gustaf Eklund (hans@niobe.se)
Enhet: Mobile Safari 16.1 on iOS 16.1.1 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 35.136.12.29 - IP Plats: Bradenton, Florida, United States

2023-04-27 15:54:16 UTC

Dokumentet signerades av Ryan Lee Pettersson (ryan.pettersson1@hotmail.com)
Enhet: Chrome 112.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 83.226.133.209 - IP Plats: Nacka, Stockholm County, Sweden

2023-04-27 15:54:10 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Ryan Lee Pettersson (ryan.pettersson1@hotmail.com)
Enhet: Chrome 112.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 83.226.133.209 - IP Plats: Nacka, Stockholm County, Sweden

2023-04-27 13:14:58 UTC

Dokumentet signerades av Alf Kylfält (alf.kylfalt@outlook.com)
Enhet: Safari 16.4 on Mac 10.15.7 Unknown (dator)
IP nummer: 83.226.155.227 - IP Plats: Nacka, Stockholm County, Sweden

2023-04-27 13:14:52 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Alf Kylfält (alf.kylfalt@outlook.com)
Enhet: Safari 16.4 on Mac 10.15.7 Unknown (dator)
IP nummer: 83.226.155.227 - IP Plats: Nacka, Stockholm County, Sweden



2023-04-27 12:48:33 UTC Dokumentet laddades ner av Alf Kylfält (alf.kylfalt@outlook.com)
Enhet: Safari 16.4 on Mac 10.15.7 Unknown (dator)
IP nummer: 83.226.155.227 - IP Plats: Nacka, Stockholm County, Sweden

2023-04-27 10:57:12 UTC Dokumentet lästes igenom av Alf Kylfält (alf.kylfalt@outlook.com)
Enhet: Mobile Safari 16.4 on iOS 16.4.1 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 94.234.96.112

2023-04-27 10:47:26 UTC Dokumentet öppnades av Alf Kylfält (alf.kylfalt@outlook.com)
Enhet: Mobile Safari 16.4 on iOS 16.4.1 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 94.234.96.112

2023-04-27 09:26:53 UTC Dokumentet signerades av Helena Hoffman (autumn0202@hotmail.com)
Enhet: Mobile Safari 16.4 on iOS 16.4.1 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 81.170.201.203 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2023-04-27 09:26:47 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Helena Hoffman (autumn0202@hotmail.com)
Enhet: Mobile Safari 16.4 on iOS 16.4.1 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 81.170.201.203 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2023-04-27 09:26:11 UTC Dokumentet öppnades av Helena Hoffman (autumn0202@hotmail.com)
Enhet: Mobile Safari 16.4 on iOS 16.4.1 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 81.170.201.203 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2023-04-27 09:17:06 UTC Dokumentet lästes igenom av Ryan Lee Pettersson (ryan.pettersson1@hotmail.com)
Enhet: Mobile Safari 16.1 on iOS 16.1.1 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 62.119.148.252 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2023-04-27 09:15:42 UTC Dokumentet öppnades av Ryan Lee Pettersson (ryan.pettersson1@hotmail.com)
Enhet: Mobile Safari 16.1 on iOS 16.1.1 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 62.119.148.252 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2023-04-27 07:35:21 UTC Dokumentet signerades av Monica Bjkörkman (jaktlabbar@gmail.com)
Enhet: Mobile Safari 16.4 on iOS 16.4.1 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 83.226.142.156 - IP Plats: Saltsjoe-Boo, Stockholm County, Sweden

2023-04-27 07:35:15 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Monica Bjkörkman (jaktlabbar@gmail.com)
Enhet: Mobile Safari 16.4 on iOS 16.4.1 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 83.226.142.156 - IP Plats: Saltsjoe-Boo, Stockholm County, Sweden

2023-04-27 07:34:41 UTC Dokumentet öppnades av Monica Bjkörkman (jaktlabbar@gmail.com)
Enhet: Mobile Safari 16.4 on iOS 16.4.1 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 83.226.142.156 - IP Plats: Saltsjoe-Boo, Stockholm County, Sweden

2023-04-27 07:33:48 UTC Dokumentet skickades till Ryan Lee Pettersson (ryan.pettersson1@hotmail.com)
Enhet: ()

2023-04-27 07:33:46 UTC Dokumentet skickades till Monica Bjkörkman (jaktlabbar@gmail.com)
Enhet: ()



2023-04-27 07:33:44 UTC Dokumentet skickades till Hans-Olof Gustaf Eklund (hans@niobe.se)
Enhet: ()

2023-04-27 07:33:43 UTC Dokumentet skickades till Helena Hoffman (autumn0202@hotmail.com)
Enhet: ()

2023-04-27 07:33:41 UTC Dokumentet skickades till Alf Kylfält (alf.kylfalt@outlook.com)
Enhet: ()

2023-04-27 07:33:38 UTC Dokumentet förseglades av SBC (api.getaccept@sbc.se)
Enhet: ()

2023-04-27 07:33:27 UTC Dokumentet skapades av SBC (api.getaccept@sbc.se)
Enhet: ()
IP nummer: 51.12.128.141



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