

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Bergudden Övre

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 2009 och 2027.
- 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna behöver höjas kommande år utifrån omvärldsfaktorer som ändrats under första halvåret 2022.

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 1988-07-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-02-10 och nuvarande stadgar registrerades 2020-01-10 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Nacka.

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

Föreningen är medlem i Samfällighetsföreningen Bergudden. Föreningens andel är 60 procent. Samfälligheten förvaltar framför allt parkeringsanläggningar samt ombesörjer snöröjning.

#### Styrelsen

Peter Tylestam	Ordförande	
Jennifer Bonde	Ledamot	
Axel Carnelid	Ledamot	
Cecilia Hall	Ledamot	Avflyttad 20220106
Kristina Sundelin	Ledamot	
Jesper Forsell	Suppleant	Avflyttad 20220111
Lena Reuszner	Suppleant	

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

Jesper Forsell och Cecilia Hall.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Carina Toresson

Ordinarie Extern

Ralf Toresson Revision AB

#### Valberedning

Odd Lindqvist

Sammanställande

Per Leckström

Nina Westerlind

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-20.

#### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
BAGGENSUDDEN 10	1989	Nacka

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via vattenburen värme från bergvärmepump och elpanna till radiatorer och luftvärmare i byggnaderna.

#### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1989 och består av 5 flerbostadshus.

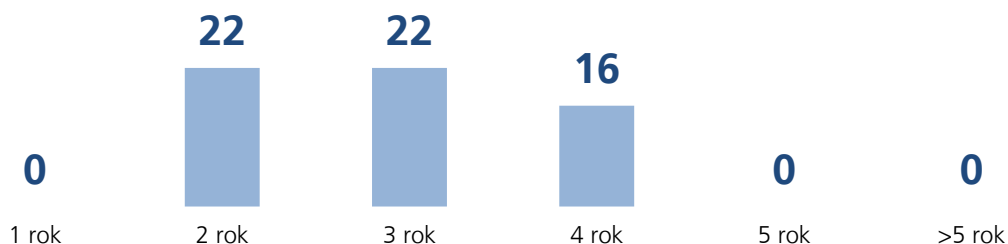
Värdeåret är 1989.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 488 m<sup>2</sup>, varav 5 274 m<sup>2</sup> utgör boyta och 1 214 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 60 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



#### Verksamhet i lokalerna

Förskola

#### Yta

440 m<sup>2</sup>

#### Löptid

För närvarande ett-årigt avtal

#### Gemensamhetsutrymmen

Bastu

Gemensamhetslokal

Tvättstuga

#### Kommentar

I anslutning till tvättstugan

I anslutning till tvättstugan

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2009 och sträcker sig fram till 2027.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Byte av tvättmaskin och torktumlare	2021	Ersättning av den stora tvättmaskinen samt torktumlare i tvättstugan
Byte av ytterdörrar	2020	
Översyn av tak	2020	
Byte av armatur i tvättstugan	2020	
Reparation av ventilation på Förskolan	2020	Inkluderat OVK protokoll för förskolans lokaler
Energideklaration	2019	Obligatoriskt vart 10:nde år
Byte av en av fyra bergvärmepumpar	2018	Periodiskt underhåll
Genomgång av värmesystemet i lägenheterna	2018	Periodiskt underhåll
Översyn av fläktar	2018	Kontinuerlig kontroll
Översyn av ytterdörrar	2018	Kontinuerlig kontroll
Översyn av vattenburen värme	2018	Kontinuerlig kontroll
Stamspoling av samtliga lägenheter	2016	Periodiskt underhåll
OVK	2015	Obligatorisk ventilationskontroll. Ny OVK utförd i januari 2022 där slutligt protokoll ännu inte utfärdats.
Reparation av tak	2015	Periodiskt underhåll
Ommålning av fasad	2015	Periodiskt underhåll
Byte av hängrännor och stuprör	2015	Periodiskt underhåll
Uppgradering av energicentral	2012 - 2013	Automatisering av regler och styr
Vattenprover	2010	Vattenprov taget av Smittskyddsinstitutet
Ombyggnad av barnstugan	2010	
Anslutit fiberkabel	2010 - 2011	Telias egendom
Renovering av dusch och bastu	2010	Relaxutrymmet i tvättstugan
Renovering av trappor	2009 - 2010	Impregnerat trä
Renovering av balkonger	2008 - 2009	Impregnerat trä, samtliga altandäck i huskropp
Installation av bergvärmeanläggning	2007 - 2008	Investeringen slutfördes under mars 2008
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Underhållsåtgärder utvändigt trappor	2021	Ytbehandling kvarstår som kommer genomföras under våren 2022
Byte avloppsrör i suterränglägenheterna	2022	Tidigare åtgärd än förväntat m h t beräknad ursprunglig livslängd för dylika rör.
Uppgradering av värmecentralen	2022	Uppskjutet p g a oklara förutsättningar enligt konsultrapport erhållen 2021.
Stamspoling av samtliga lägenheter	2022	Påbörjas efter nödvändiga rörbyten i suterränghuset
Fasader	2024	Översyn
Tak	2024	Översyn av takbeklädnad och hängrännor

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Styrelserådgivning	Bostadsrätterna
Försäkring	Brandkontoret
Lån	Handelsbanken
El	Nacka Energi, Vattenfall
Fastighetsjour	Habitek
Service värmepumpar	Energivärme
Pantbrev	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Vatten och avlopp	Nacka Kommun
Sophämtning	Suez
Pappersinsamling	Pre Zero
Service Värmecentral och fläktrum	Bravida/Habitek
Service tvättstuga	Podab
Förskola	Nacka Kommun
Teknisk förvaltning	Habitek

## Hållbarhetsinformation

Under det kommande året planerar styrelsen att gå en hållbarhetsutbildning i syfte att skapa goda förutsättningar att bedriva arbetet på ett effektivt och framgångsrikt sätt.

Föreningen har energisnåla vitvaror i våra gemensamma utrymmen.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmanar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

Styrelsen planerar att upprätta en hållbarhetsplan med tydliga mål för kommande år.

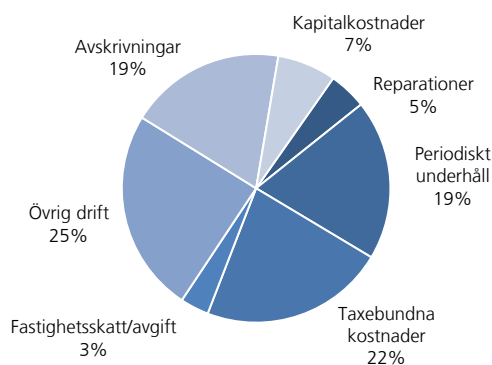
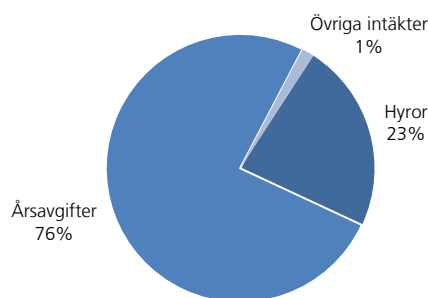
## Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2021 en budget som sträcker sig fram till 2022.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 852 716</b>	<b>3 051 644</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	4 056 325	4 063 040
Finansiella intäkter	479	40
Minskning kortfristiga fordringar	60 900	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	263 556
	<b>4 117 704</b>	<b>4 326 636</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 068 810	3 673 185
Finansiella kostnader	291 433	321 471
Ökning av kortfristiga fordringar	0	5 908
Minskning av långfristiga skulder	175 000	525 000
Minskning av kortfristiga skulder	299 205	0
	<b>3 834 448</b>	<b>4 525 564</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>3 135 973</b>	<b>2 852 716</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>283 257</b>	<b>-198 928</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

Föreningen har under året fortsatt arbetet med renovering av samtliga trappor som tyvärr, på grund av väderleken (för kallt och blött) inte kunnat slutföras. Vidare har i tvättstugan, dels byte av den stora tvättmaskinen som lagt av på grund av ålder skett, dels på samma grund en ny stor torktumlare köpts in och installerats. Den ståtliga flaggstolpen högst uppe på berget har utrustats med nya linor. Coronapandemin till trots kunde både vår- och höststädning med social samvaro utomhus inkluderande enklare förtäring genomföras programenligt. För att tillförsäkra att alla fick möjlighet att få nya filter hölls även en glöggkväll under adventstider för såväl de filterbehövande som övriga "behövande" medlemmar.

En ny arbetsgrupp tillsammans med systerföreningen Bergudden Nedre har bildats syftande att möjliggöra laddstolpar och övriga nödvändiga anslutningar för en hållbarare framtid. Något mer utarbetat förslag har inte lämnats under verksamhetsåret.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 60 st  
Överlåtelse under året: 8 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 76  
Tillkommande medlemmar: 8  
Avgående medlemmar: 12  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 72

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	583	583	583	583
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	651	651	648	641
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	8 972	9 005	9 105	9 237
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	80	58	87	82
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	41	31	36	36
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	45	50	88	76
Soliditet (%)	22	22	23	22
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-83	-711	71	-287
Nettoomsättning (tkr)	4 050	4 036	4 015	4 029

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 274 m<sup>2</sup> bostäder och 1 214 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	6 629 000	0	0	6 629 000
Fond för yttre underhåll	3 766 466	260 187	-710 752	4 217 031
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>10 395 466</b>	<b>260 187</b>	<b>-710 752</b>	<b>10 846 031</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	3 293 570	-260 187	0	3 553 757
Årets resultat	-82 615	-82 615	710 752	-710 752
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>3 210 955</b>	<b>-342 802</b>	<b>710 752</b>	<b>2 843 005</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>13 606 421</b>	<b>-82 615</b>	<b>0</b>	<b>13 689 036</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-82 615
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	3 553 757
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-260 187</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>3 210 955</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	<u>798 347</u>
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>4 009 302</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	4 050 325	4 035 620
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 000	27 420
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 056 325</b>	<b>4 063 040</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 669 202	-3 253 898
Övriga externa kostnader	Not 5	-268 188	-287 867
Personalkostnader	Not 6	-131 420	-131 420
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-779 176	-779 176
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 847 986</b>	<b>-4 452 361</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>208 339</b>	<b>-389 321</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		479	40
Räntekostnader och liknande resultatposter		-291 433	-321 471
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-290 954</b>	<b>-321 431</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-82 615</b>	<b>-710 752</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-82 615</b>	<b>-710 752</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,15	58 145 731	58 924 907
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>58 145 731</b>	<b>58 924 907</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 500	3 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>58 149 231</b>	<b>58 928 407</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	3 161 501	2 958 858
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	195 127	175 413
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 356 628</b>	<b>3 134 271</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 356 628</b>	<b>3 134 271</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>61 505 859</b>	<b>62 062 679</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		6 629 000	6 629 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	3 766 466	4 217 031
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>10 395 466</b>	<b>10 846 031</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		3 293 570	3 553 757
Årets resultat		-82 615	-710 752
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>3 210 955</b>	<b>2 843 005</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>13 606 421</b>	<b>13 689 036</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	16 442 517	31 129 823
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>16 442 517</b>	<b>31 129 823</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	30 875 311	16 363 005
Leverantörsskulder		156 113	446 406
Skatteskulder		13 710	0
Övriga skulder		0	134
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	411 787	434 275
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>31 456 921</b>	<b>17 243 820</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>61 505 859</b>	<b>62 062 679</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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 belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	20 år, 40 år	20 år, 40 år
Värmeanläggning	20 år, 30 år	20 år, 30 år

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	3 072 500	3 072 500
Hyror lokaler	790 687	790 111
Hyror parkering	1 500	0
Hyror garage	131 400	131 400
Vattenintäkter	16 831	25 129
Elintäkter	37 270	16 343
Öresutjämning	137	137
	<b>4 050 325</b>	<b>4 035 620</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Fakturerade kostnader	0	21 420
Övriga intäkter	6 000	6 000
	<b>6 000</b>	<b>27 420</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	73 228	93 500
	Fastighetsskötsel beställning	2 744	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	65 444	58 420
	Snöröjning/sandning	2 000	0
	Myndighetstillsyn	552	0
	Gemensamma utrymmen	0	1 693
	Gård	2 816	2 595
	Serviceavtal	59 224	59 283
	Förbrukningsmateriel	2 728	5 922
	Fordon	1 487	0
		<b>210 222</b>	<b>221 413</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Förskola	0	2 590
	Tvättstuga	3 650	23 340
	VVS	114 946	63 940
	Värmeanläggning/undercentral	0	15 349
	Ventilation	21 337	61 072
	Elinstallationer	7 321	32 712
	Tak	8 420	0
	Fasad	3 810	0
	Fönster	15 700	0
	Mark/gård/utemiljö	0	519
	Skador/klotter/skadegörelse	750	0
	Vattenskada	14 460	65 227
		<b>190 394</b>	<b>264 749</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Förskola	0	300 000
	Gemensamma utrymmen	0	36 419
	Tvättstuga	91 643	0
	Entré/trapphus	515 504	1 094 180
	Elinstallationer	191 200	0
	Tak	0	94 316
		<b>798 347</b>	<b>1 524 915</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	518 311	373 195
	Vatten	268 274	199 621
	Sophämtning/renhållning	136 900	144 989
		<b>923 485</b>	<b>717 805</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	133 401	129 103
	Samfällighetsavgift	266 271	245 701
	Bredband	2 252	7 182
		<b>401 924</b>	<b>381 986</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>144 830</b>	<b>143 030</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 669 202</b>	<b>3 253 898</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Tele- och datakommunikation	19 800	21 439
	Juridiska åtgärder	0	22 344
	Inkassering avgift/hyra	0	450
	Revisionsarvode extern revisor	16 400	15 619
	Föreningskostnader	13 218	1 871
	Styrelseomkostnader	5 169	6 320
	Fritids- och trivselkostnader	1 963	0
	Studieverksamhet	0	2 488
	Förvaltningsarvode	123 788	117 396
	Förvaltningsarvoden övriga	0	1 163
	Administration	4 950	2 216
	Korttidsinventarier	0	12 335
	Konsultarvode	76 141	78 216
	Tidningar facklitteratur	689	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 070	6 010
		<b>268 188</b>	<b>287 867</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	100 000	100 000
	Sociala kostnader	31 420	31 420
		<b>131 420</b>	<b>131 420</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Byggnad	612 506	612 506
	Förbättringar	166 670	166 670
		<b>779 176</b>	<b>779 176</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	67 898 685	67 898 685
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>67 898 685</b>	<b>67 898 685</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-8 973 777	-8 194 601
	Årets avskrivningar enligt plan	-779 176	-779 176
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-9 752 953</b>	<b>-8 973 777</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>58 145 731</b>	<b>58 924 907</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 600 000	1 600 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	53 832 000	53 832 000
	Taxeringsvärde mark	32 897 000	32 897 000
		<b>86 729 000</b>	<b>86 729 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	81 000 000	81 000 000
	Lokaler	5 729 000	5 729 000
		<b>86 729 000</b>	<b>86 729 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	114 240	114 240
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>114 240</b>	<b>114 240</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-114 240	-114 240
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-114 240</b>	<b>-114 240</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>

<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>		
	Skattekonto	25 528	17 173		
	Skattefordran	0	81 469		
	Klientmedel hos SBC	2 085 508	2 852 716		
	Fordringar	0	7 500		
	Räntekonto hos SBC	1 050 464	0		
		<b>3 161 501</b>	<b>2 958 858</b>		
<b>Not 12</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>		
	Försäkring	141 026	133 401		
	Vattenintäkter	16 831	25 669		
	Elintäkter	37 270	16 343		
		<b>195 127</b>	<b>175 413</b>		
<b>Not 13</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>		
	Vid årets början	4 217 031	3 956 844		
	Reservering enligt stadgar	260 187	260 187		
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0		
	lansspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lansspråktagande enligt stämmobeslut	-710 752	0		
	<b>Vid årets slut</b>	<b>3 766 466</b>	<b>4 217 031</b>		
<b>Not 14</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	
	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>		
	<b>2021-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>		
	Handelsbanken	0,300 %	5 210 681	5 385 681	2022-01-04
	Handelsbanken	0,300 %	3 533 475	3 533 475	2022-01-04
	Handelsbanken	0,700 %	6 262 306	6 262 306	2022-12-01
	Handelsbanken	0,790 %	7 245 101	7 245 101	2023-12-01
	Handelsbanken	0,790 %	9 197 416	9 197 416	2023-12-01
	Handelsbanken	0,700 %	8 425 000	8 425 000	2022-12-01
	Handelsbanken	0,300 %	3 443 849	3 443 849	2022-01-04
	Handelsbanken	0,300 %	4 000 000	4 000 000	2022-12-21
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>47 317 828</b>	<b>47 492 828</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-30 875 311	-16 363 005	
			<b>16 442 517</b>	<b>31 129 823</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 46 508 408 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 beläning har bekräftats hos bank.

<b>Not 15</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	61 394 000	61 394 000

<b>Not 16</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Arvoden	100 000	100 000
	Sociala avgifter	31 420	31 420
	Ränta	28 016	31 030
	Avgifter och hyror	252 351	271 825
		<b>411 787</b>	<b>434 275</b>

**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Slutförande av renovering av trappor. OVK i samtliga lägenheter har genomförts i januari 2022 där protokoll är under färdigställande men enligt muntlig uppgift godkänt som helhet. Fortsatt översyn och utvärdering av behov för dels värmecentralen, dels av värmeväxlarna i lägenheterna. Föreningen har påbörjat ett större byte av avloppsrör i suterränglägenheterna i syfte att direkt söka förhindra läckage och vidare kunna ombesörja planerade underhållsplaneringar framöver.

Vad gäller samfällighetsföreningen där vår BRF Bergudden Övre nyttjar en 60 procentig andel och förstås svarar för lika stor andel av kostnaderna, så kommer samfälligheten under 2022 påbörja ett nödvändigt och tämligen omfattande reparationsarbete syftande till att bevara parkeringshusets ändamål och konstruktion för framtiden.



---

## Styrelsens underskrifter

---

Nacka den / 2022

Peter Tylestam  
Ordförande

Jennifer Bonde  
Ledamot

Axel Carnelid  
Ledamot

Cecilia Hall  
Ledamot

Kristina Sundelin  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Carina Toresson  
Extern revisor

# Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

**Signera bokslut-fb-3746-2022-05-25.pdf**

Unikt dokument-id:

**19f7740b-609e-4759-abab-52e767dfe2f6**

Dokumentets fingeravtryck:

d4219308ada143972773de64ef2d17de39a0c9aabdc2e080e38c7ca69a455548bca7682ea9c62f91eda  
03204900aa5f859a5717bac1290b5b2d1803e18d1cc9


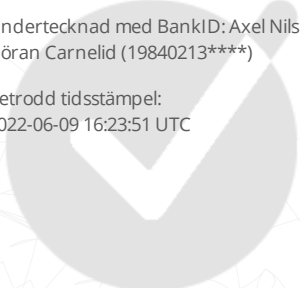


## Undertecknare

 <p><b>Jennifer Bonde</b> Bergudden Övre (3746)</p> <p>E-post: jennbonde@gmail.com Enhet: Mobile Safari 15.5 on iOS 15.5 Apple iPhone (smartphone) IP nummer: 90.230.65.190 IP Plats: Tyreso Strand, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: Jennifer Bonde (19820806****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2022-06-09 04:37:11 UTC</p> 
 <p><b>Peter Tylestam</b> Bergudden Övre (3746)</p> <p>E-post: a_ptylestam@icloud.com Enhet: Safari 15.4 on Mac 10.15.7 Unknown (desktop) IP nummer: 81.224.90.128 IP Plats: Saltsjöbaden, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: PETER TYLESTAM (19551025****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2022-06-09 08:47:40 UTC</p> 
 <p><b>Kristina Sundelin</b> Bergudden Övre (3746)</p> <p>E-post: kicki.sundelin@gmail.com Enhet: Safari 15.4 on Mac 10.15.7 Unknown (desktop) IP nummer: 81.224.90.238 IP Plats: Saltsjöbaden, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: Anna Kristina SUNDELIN (19510924****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2022-06-09 08:51:56 UTC</p> 
 <p><b>Cecilia Hall</b> Bergudden Övre (3746)</p> <p>E-post: cecilia.hall@erasweden.com Enhet: Mobile Safari 15.5 on iOS 15.5 Apple iPhone (smartphone) IP nummer: 83.185.32.150 IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: Cecilia Hall (19590405****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2022-06-09 10:03:37 UTC</p> 



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

## Undertecknare

<p> <b>Axel Carnelid</b> <b>Bergudden Övre (3746)</b></p> <p>E-post: a.carnelid@gmail.com Enhet: Chrome 102.0.0.0 on Windows 10 Unknown (desktop) IP nummer: 90.231.196.24 IP Plats: Tyreso Strand, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: Axel Nils Göran Carnelid (19840213****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2022-06-09 16:23:51 UTC</p> 
<p> <b>Carina Toresson</b> <b>Bergudden Övre (3746)</b></p> <p>E-post: info@toressonrevision.se Enhet: Safari 15.4 on Mac 10.15.7 Unknown (desktop) IP nummer: 90.129.243.232 IP Plats: Sandviken, Gävleborg County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: Carina Eva Marie Toresson (19831125****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2022-06-10 07:54:37 UTC</p> 

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2022-06-10 07:54:37 UTC



# Aktivitetslogg

## Betrodd tidsstämpel

2022-06-10 07:54:37 UTC

## Aktivitet med insamlade uppgifter

Dokumentet signerades av Carina Toresson (info@toressonrevision.se)  
Enhet: Safari 15.4 on Mac 10.15.7 Unknown (dator)  
IP nummer: 90.129.243.232 - IP Plats: Sandviken, Gävleborg County, Sweden

2022-06-10 07:54:32 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Carina Toresson (info@toressonrevision.se)  
Enhet: Safari 15.4 on Mac 10.15.7 Unknown (dator)  
IP nummer: 90.129.243.232 - IP Plats: Sandviken, Gävleborg County, Sweden

2022-06-10 07:54:18 UTC

Dokumentet lästes igenom av Carina Toresson (info@toressonrevision.se)  
Enhet: Safari 15.4 on Mac 10.15.7 Unknown (dator)  
IP nummer: 90.129.243.232 - IP Plats: Sandviken, Gävleborg County, Sweden

2022-06-10 07:53:33 UTC

Dokumentet öppnades av Carina Toresson (info@toressonrevision.se)  
Enhet: Safari 15.4 on Mac 10.15.7 Unknown (dator)  
IP nummer: 90.129.243.232 - IP Plats: Sandviken, Gävleborg County, Sweden

2022-06-09 16:23:54 UTC

Dokumentet skickades till Carina Toresson (info@toressonrevision.se)  
Enhet: ()

2022-06-09 16:23:51 UTC

Dokumentet signerades av Axel Carnelid (a.carnelid@gmail.com)  
Enhet: Chrome 102.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 90.231.196.24 - IP Plats: Tyreso Strand, Stockholm County, Sweden

2022-06-09 16:23:46 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Axel Carnelid (a.carnelid@gmail.com)  
Enhet: Chrome 102.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 90.231.196.24 - IP Plats: Tyreso Strand, Stockholm County, Sweden

2022-06-09 16:23:20 UTC

Dokumentet lästes igenom av Axel Carnelid (a.carnelid@gmail.com)  
Enhet: Chrome 102.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 90.231.196.24 - IP Plats: Tyreso Strand, Stockholm County, Sweden

2022-06-09 16:22:59 UTC

Dokumentet öppnades av Axel Carnelid (a.carnelid@gmail.com)  
Enhet: Chrome 102.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 90.231.196.24 - IP Plats: Tyreso Strand, Stockholm County, Sweden

2022-06-09 10:03:37 UTC

Dokumentet signerades av Cecilia Hall (cecilia.hall@erasweden.com)  
Enhet: Mobile Safari 15.5 on iOS 15.5 Apple iPhone (smartmobil)  
IP nummer: 83.185.32.150 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-06-09 10:03:32 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Cecilia Hall (cecilia.hall@erasweden.com)  
Enhet: Mobile Safari 15.5 on iOS 15.5 Apple iPhone (smartmobil)  
IP nummer: 83.185.32.150 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-06-09 08:51:56 UTC

Dokumentet signerades av Kristina Sundelin (kicki.sundelin@gmail.com)  
Enhet: Safari 15.4 on Mac 10.15.7 Unknown (dator)  
IP nummer: 81.224.90.238 - IP Plats: Saltsjöbaden, Stockholm County, Sweden



2022-06-09 08:51:51 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Kristina Sundelin (kicki.sundelin@gmail.com)  
Enhet: Safari 15.4 on Mac 10.15.7 Unknown (dator)  
IP nummer: 81.224.90.238 - IP Plats: Saltsjöbaden, Stockholm County, Sweden

2022-06-09 08:49:21 UTC Dokumentet lästes igenom av Cecilia Hall (cecilia.hall@erasweden.com)  
Enhet: Chrome 102.0.5005.63 on Windows 7 Unknown (dator)  
IP nummer: 194.103.157.144 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-06-09 08:48:22 UTC Dokumentet laddades ner av Cecilia Hall (cecilia.hall@erasweden.com)  
Enhet: Chrome 102.0.5005.63 on Windows 7 Unknown (dator)  
IP nummer: 194.103.157.144 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-06-09 08:47:40 UTC Dokumentet signerades av Peter Tylestam (a\_ptylestam@icloud.com)  
Enhet: Safari 15.4 on Mac 10.15.7 Unknown (dator)  
IP nummer: 81.224.90.128 - IP Plats: Saltsjöbaden, Stockholm County, Sweden

2022-06-09 08:47:35 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Peter Tylestam (a\_ptylestam@icloud.com)  
Enhet: Safari 15.4 on Mac 10.15.7 Unknown (dator)  
IP nummer: 81.224.90.128 - IP Plats: Saltsjöbaden, Stockholm County, Sweden

2022-06-09 08:46:19 UTC Dokumentet lästes igenom av Peter Tylestam (a\_ptylestam@icloud.com)  
Enhet: Safari 15.4 on Mac 10.15.7 Unknown (dator)  
IP nummer: 81.224.90.128 - IP Plats: Saltsjöbaden, Stockholm County, Sweden

2022-06-09 08:43:50 UTC Dokumentet öppnades av Peter Tylestam (a\_ptylestam@icloud.com)  
Enhet: Safari 15.4 on Mac 10.15.7 Unknown (dator)  
IP nummer: 81.224.90.128 - IP Plats: Saltsjöbaden, Stockholm County, Sweden

2022-06-09 05:56:42 UTC Dokumentet lästes igenom av Kristina Sundelin (kicki.sundelin@gmail.com)  
Enhet: Mobile Safari 15.5 on iOS 15.5 Apple iPhone (smartmobil)  
IP nummer: 81.224.90.238 - IP Plats: Saltsjöbaden, Stockholm County, Sweden

2022-06-09 04:37:11 UTC Dokumentet signerades av Jennifer Bonde (jennbonde@gmail.com)  
Enhet: Mobile Safari 15.5 on iOS 15.5 Apple iPhone (smartmobil)  
IP nummer: 90.230.65.190 - IP Plats: Tyreso Strand, Stockholm County, Sweden

2022-06-09 04:37:05 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Jennifer Bonde (jennbonde@gmail.com)  
Enhet: Mobile Safari 15.5 on iOS 15.5 Apple iPhone (smartmobil)  
IP nummer: 90.230.65.190 - IP Plats: Tyreso Strand, Stockholm County, Sweden

2022-06-09 04:36:43 UTC Dokumentet lästes igenom av Jennifer Bonde (jennbonde@gmail.com)  
Enhet: Mobile Safari 15.5 on iOS 15.5 Apple iPhone (smartmobil)  
IP nummer: 90.230.65.190 - IP Plats: Tyreso Strand, Stockholm County, Sweden

2022-06-09 04:32:10 UTC Dokumentet öppnades av Jennifer Bonde (jennbonde@gmail.com)  
Enhet: Mobile Safari 15.5 on iOS 15.5 Apple iPhone (smartmobil)  
IP nummer: 90.230.65.190 - IP Plats: Tyreso Strand, Stockholm County, Sweden

2022-06-08 22:40:08 UTC Dokumentet öppnades av Cecilia Hall (cecilia.hall@erasweden.com)  
Enhet: Mobile Safari 15.5 on iOS 15.5 Apple iPhone (smartmobil)  
IP nummer: 194.103.157.144 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden



2022-06-08 20:41:42 UTC Dokumentet öppnades av Kristina Sundelin (kicki.sundelin@gmail.com)  
Enhet: Mobile Safari 15.5 on iOS 15.5 Apple iPhone (smartmobil)  
IP nummer: 81.224.90.238 - IP Plats: Saltsjöbaden, Stockholm County, Sweden

2022-06-08 19:34:30 UTC Dokumentet skickades till Kristina Sundelin (kicki.sundelin@gmail.com)  
Enhet: ()

2022-06-08 19:34:28 UTC Dokumentet skickades till Axel Carnelid (a.carnelid@gmail.com)  
Enhet: ()

2022-06-08 19:34:26 UTC Dokumentet skickades till Peter Tylestam (a\_ptylestam@icloud.com)  
Enhet: ()

2022-06-08 19:34:24 UTC Dokumentet skickades till Jennifer Bonde (jennbonde@gmail.com)  
Enhet: ()

2022-06-08 19:34:23 UTC Dokumentet skickades till Cecilia Hall (cecilia.hall@erasweden.com)  
Enhet: ()

2022-06-08 19:34:20 UTC Dokumentet förseglades av SBC (api.getaccept@sbc.se)  
Enhet: ()

2022-06-08 19:34:09 UTC Dokumentet skapades av SBC (api.getaccept@sbc.se)  
Enhet: ()  
IP nummer: 51.12.128.141 - IP Plats: Gävle, Gävleborg County, Sweden



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