

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen HSB Bostadsrättsförening Skogshöjden i Nacka

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 2015 och 2035.
- 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.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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 2001-08-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-08-20 och nuvarande stadgar registrerades 2015-12-23 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 Ektorps samfällighetsförening. Föreningens andel är 33 procent. Samfälligheten förvaltar en panncentral för värmedistribution.

#### Styrelsen

Herbert Carrick	Ordförande
Thomas Yngve Arlevall	Ledamot
Paul Ebbe Greger Assersson	Ledamot
August Beckman	Ledamot
Marie Ellinor Egefors	Ledamot
Nina Rebecca Karlsson	Ledamot
Albin Tulevall	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Av HSB utsedd revisor Adnin Ali	Ordinarie Extern	BoRevision
Berne Arvidsson	Ordinarie Intern	

### Valberedning

Gunilla Fagerberg  
Katarina Konecnik

Samman kallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-07-28.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sicklaön 44:6	2001	Nacka

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

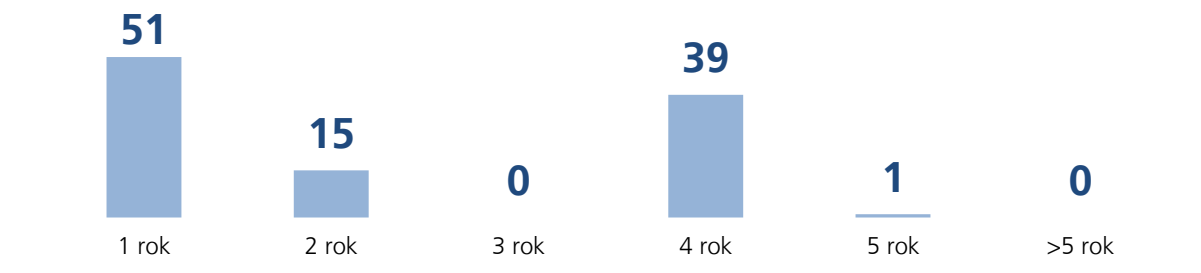
Fastigheten bebyggdes 1959 - 1960 och består av 2 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1960.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 719 m<sup>2</sup>, varav 6 443 m<sup>2</sup> utgör boyta och 1 276 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 100 lägenheter med bostadsrätt samt 6 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Bring Citymail AB	384 m <sup>2</sup>	2024
COPAB AB	1 m <sup>2</sup>	2022
Net4Mobility HB	1 m <sup>2</sup>	2022
Tele2 Sverige AB	1 m <sup>2</sup>	2023
Telenor Sverige AB	1 m <sup>2</sup>	2024

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gästlägenhet	Har varit under renovering, har använts för styrelsemöten under 2022.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2035.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ombyggnad undercentraler	2020	
Stamrenovering	2019 - 2022	
Målning av garage	2018	
Målning av trappuppgång	2018	Edinsvägen 1
Underhåll lekpark	2018	
Utbyte av belysning parkeringsplats	2018	
Fönsterbyte Edinsv 5	2016 - 2017	
Tvättstugor	2016 - 2021	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering gästlägenhet	2023	
Målning entréer	2023	Edinsvägen 1 & 3
Omläggning av asfalt	2024	
Elkraftsystem	2024	
Ommålning tak panncentral	2024	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Snöröjning, trädgård	Trädgårdsbyggarna
TV, bredband	Tele2 AB
Fastighetsskötsel	Åkerlunds
Hiss	Nacka Hiss
Parkering	Aimo Park AB
Skadedjursbekämpning	Rentokil AB
Städning	Tarjas AB
Service undercentraler	Nordomatic AB

### Föreningens ekonomi

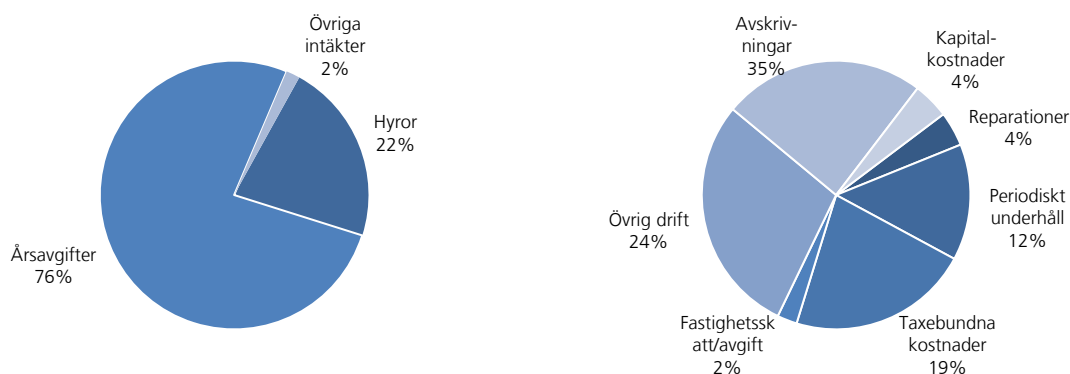
Till följd av högre marknadsräntor, ökande inflation och högre energipriser kommer föreningens ekonomi påverkas framöver. Till följd av detta har en höjning av föreningens avgifter och hyror aviserats. Föreningen kommer fortsatt att verka för ständiga förbättringar i boendemiljön på ett så kostnadseffektivt sätt som möjligt. Under 2022 amorterade föreningen 5 440 000 kr och fortsatt amortering är planerad och kommer att ske i den takt som föreningens likviditet tillåter.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-04-01 med 17 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>4 372 966</b>	<b>11 517 707</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	5 807 120	5 670 746
Finansiella intäkter	866	109
Medlemsinsatser	10 445 000	0
Ökning av långfristiga skulder	0	26 900 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	3 690 611
	<b>16 252 986</b>	<b>36 261 466</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	6 157 505	6 133 854
Finansiella kostnader	376 362	278 803
Ökning av materiella anläggningstillgångar	2 192 102	36 963 160
Ökning av kortfristiga fordringar	43 922	30 389
Minskning av långfristiga skulder	5 440 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	4 301 657	0
	<b>18 511 548</b>	<b>43 406 206</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 114 404</b>	<b>4 372 966</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-2 258 562</b>	<b>-7 144 741</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 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Stambytet slutfördes och godkändes under första kvartalet.
- Renovering av stentrappa och anläggning av nytt grönområde genomfördes under andra kvartalet.
- Försäljning av fyra av föreningens hyresrätter under första och andra kvartalet.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 100 st  
Överlåtelse under året: 10 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 135  
Tillkommande medlemmar: 21  
Avgående medlemmar: 18  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 138

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	758	739	739	704
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	522	546	560	642
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	7 894	8 782	4 213	6 115
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	30	29	24	20
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	124	119	110	223
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	70	50	61	65
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	49	36	39	32
Soliditet (%)	57	50	69	60
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-4 219	-2 168	-549	-1 110
Nettoomsättning (tkr)	5 744	5 647	5 677	5 639

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 443 m<sup>2</sup> bostäder och 1 276 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	51 733 240	1 763 007	0	50 018 578
Upplåtelseavgifter	24 702 502	8 681 993	0	15 972 164
Fond för yttre underhåll	3 276 640	646 050	-722 819	3 353 409
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>79 712 382</b>	<b>11 091 050</b>	<b>-722 819</b>	<b>69 344 151</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	-11 528 301	-646 050	-1 444 722	-9 437 529
Årets resultat	-4 218 994	-4 218 994	2 167 541	-2 167 541
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-15 747 295</b>	<b>-4 865 044</b>	<b>722 819</b>	<b>-11 605 070</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>63 965 087</b>	<b>6 226 006</b>	<b>0</b>	<b>57 739 081</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-4 218 994
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-10 882 251
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-646 050
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-15 747 295</b>

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

1 222 367
<b>-14 524 928</b>

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	5 744 207	5 646 672
Övriga rörelseintäkter	Not 3	62 914	24 074
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 807 120</b>	<b>5 670 746</b>

### RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-4 825 110	-5 455 466
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 083 020	-429 014
Personalkostnader	Not 6	-249 375	-249 374
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 081 581	-1 425 739
Utrangeringar		-1 411 532	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 650 618</b>	<b>-7 559 593</b>

### RÖRELSERESULTAT

**-3 843 498**      **-1 888 847**

### FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		866	109
Räntekostnader och liknande resultatposter		-376 362	-278 803
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-375 496</b>	<b>-278 694</b>

### RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

**-4 218 994**      **-2 167 541**

### ÅRETS RESULTAT

**-4 218 994**      **-2 167 541**

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8,16	108 998 796	63 774 501
Pågående byggnation	Not 9	0	46 472 631
Inventarier	Not 10	158 193	210 869
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>109 156 990</b>	<b>110 458 001</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>109 157 490</b>	<b>110 458 501</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		86 437	40 989
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	993 568	3 399 684
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	202 284	209 585
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 282 288</b>	<b>3 650 258</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		1 144 475	991 145
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 144 475</b>	<b>991 145</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 426 763</b>	<b>4 641 403</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>111 584 253</b>	<b>115 099 904</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		76 435 742	65 990 742
Fond för yttre underhåll	Not 14	3 276 640	3 353 409
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>79 712 382</b>	<b>69 344 151</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-11 528 301	-9 437 529
Årets resultat		-4 218 994	-2 167 541
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-15 747 295</b>	<b>-11 605 070</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>63 965 087</b>	<b>57 739 081</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	0	20 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>20 000 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	46 260 000	31 700 000
Leverantörsskulder		326 189	4 677 602
Övriga skulder		118 301	119 676
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	914 676	863 545
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>47 619 166</b>	<b>37 360 823</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>111 584 253</b>	<b>115 099 904</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.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Inventarier	5-10 år	5- 10 år
Utemiljö allmänt	25 år	25 år
Stomme och grund	100 år	100 år
Yttertak	60 år	60 år
Fasader/balkonger	75 år	75 år
Fönster/dörrar och portar	30-60 år	30-60 år
Stomkomplettering förening	50 år	50 år
Stomkomplettering medlem	50 år	50 år
Stamledningar VA	50 år	50 år
Värmesystem	10-50 år	10-50 år
Luftbehandlingssystem	30 år	30 år
fastighetsel inkl.svagström	50 år	50 år
Hissar	35 år	35 år
Sekundärbyggnader	50 år	50 år

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

<b>Not 2</b>	<b>NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Årsavgifter	4 444 515	4 350 004
	Hyror bostäder	374 416	411 887
	Hyror lokaler	596 034	588 540
	Hyror parkering moms	1 360	2 040
	Hyror garage moms	8 400	12 000
	Hyror parkering	81 362	77 441
	Hyror garage	204 853	195 900
	Kabel-TV intäkter	4 032	4 032
	Överlåtelse/pantsättning	27 531	0
	Avgift andrahandsuthyrning	1 610	4 760
	Öresutjämnning	93	68
		<b>5 744 207</b>	<b>5 646 672</b>
<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Fakturerade kostnader	7 663	10 540
	Fakturerade kostnader moms	671	930
	Övriga intäkter	54 580	12 604
		<b>62 914</b>	<b>24 074</b>
<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	122 760	129 900
	Fastighetsskötsel beställning	28 289	15 001
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	78 094	74 313
	Fastighetsskötsel gård beställning	140 651	40 576
	Snöröjning/sandning	128 069	130 793
	Städning entreprenad	83 585	68 056
	Städning enligt beställning	17 938	5 411
	Mattvätt/Hyrmattor	13 985	13 181
	OVK Obl. Ventilationskontroll	74 436	39 655
	Hissbesiktning	3 369	3 236
	Myndighetstillsyn	101	17 738
	Gemensamma utrymmen	4 241	0
	Gård	13 338	10 533
	Serviceavtal	98 869	79 446
	Förbrukningsmateriel	5 351	2 377
	Störningsjour och larm	3 399	0
	Brandskydd	0	9 600
		<b>816 475</b>	<b>639 816</b>

<b>Reparationer</b>		
Gemensamma utrymmen	0	2 100
Tvättstuga	22 213	3 076
Sophantering/återvinning	12 055	0
Entré/trapphus	8 791	0
Lås	59 011	18 163
VVS	76 337	10 938
Värmeanläggning/undercentral	64 853	13 600
Ventilation	68 373	95 857
Elinstallationer	22 488	34 879
Hiss	18 451	62 767
Fönster	7 000	0
	<b>359 572</b>	<b>241 380</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>		
Byggnad	0	250 000
Entré/trapphus	360 000	0
VVS	79 713	64 138
Värmeanläggning	0	247 526
Ventilation	23 594	0
Elinstallationer	0	87 405
Mark/gård/utemiljö	759 060	73 750
	<b>1 222 367</b>	<b>722 819</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	229 677	224 513
Värme	957 602	916 255
Vatten	539 320	386 217
Sophämtning/renhållning	166 411	164 771
Grovsopor	10 630	0
	<b>1 903 640</b>	<b>1 691 756</b>
<b>Övriga driftkostnader</b>		
Försäkring	89 771	94 091
Samfällighetsavgift	0	1 650 143
Kabel-TV	206 021	205 987
Bredband	22 059	0
	<b>317 851</b>	<b>1 950 221</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>205 204</b>	<b>209 474</b>
<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>4 825 110</b>	<b>5 455 466</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	4 790	5 314
	Tele- och datakommunikation	36 186	15 783
	Juridiska åtgärder	23 770	114 737
	Inkassering avgift/hyra	8 001	10 783
	Hyresförluster	960	3 161
	Revisionsarvode extern revisor	750	16 500
	Föreningskostnader	2 278	450
	Förvaltningsarvode	240 176	235 024
	Administration	134 627	7 863
	Korttidsinventarier	1 974	0
	Konsultarvode	611 499	1 390
	Föreningsavgifter	18 010	18 010
		<b>1 083 020</b>	<b>429 014</b>

<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	190 400	190 400
	Sociala kostnader	58 975	58 974
		<b>249 375</b>	<b>249 374</b>
<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Stomme och grund K3	218 415	218 415
	Yttertak K3	87 024	87 024
	Fasader/balkonger K3	45 449	66 583
	Fönster/dörrar och portar K3	246 709	246 709
	Stomkomplettering förening K3	77 944	84 734
	Stomkomplettering medlem K3	146 145	146 145
	Stamledningar VA K3	787 353	57 382
	Värmesystem K3	163 402	163 402
	Luftbehandlingssystem K3	142 846	164 638
	Hissar K3	27 804	27 804
	Sekundärbyggnader K3	27 410	27 410
	Utemiljö allmänt K3	58 406	58 406
	Inventarier	52 675	77 087
		<b>2 081 581</b>	<b>1 425 739</b>
	Förlust avyttring stamled. K3	1 411 532	0
		<b>1 411 532</b>	<b>0</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	78 873 618	78 873 618
	Nyanskaffningar	48 664 733	0
	Utrangering	-1 752 343	
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>125 786 008</b>	<b>78 873 618</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-15 099 117	-13 750 465
	Utrangering	340 811	
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 028 906	-1 348 652
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-16 787 212</b>	<b>-15 099 117</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>108 998 796</b>	<b>63 774 501</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	18 929 634	18 929 634
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	80 829 000	57 693 000
	Taxeringsvärde mark	61 590 000	47 789 000
		<b>142 419 000</b>	<b>105 482 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	138 000 000	100 000 000
	Lokaler	4 419 000	5 482 000
		<b>142 419 000</b>	<b>105 482 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Stambyte	0	46 472 631
		<b>0</b>	<b>46 472 631</b>
<b>Not 10</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	599 796	536 671
	Nyanskaffningar	0	63 125
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>599 796</b>	<b>599 796</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-388 927	-311 840
	Årets avskrivningar enligt plan	-52 675	-77 087
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-441 602</b>	<b>-388 927</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>158 194</b>	<b>210 869</b>
<b>Not 11</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Insats HSB	500	500
		<b>500</b>	<b>500</b>

<b>Not 12</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>		
	Skattekonto	3 075	3 036		
	Skattefordran	19 097	14 827		
	Klientmedel hos SBC	969 596	3 381 821		
	Fordringar	1 466	0		
	Räntekonto hos SBC	334	0		
		<b>993 568</b>	<b>3 399 684</b>		
<b>Not 13</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>		
	Försäkring	98 840	89 771		
	Kabel-TV	51 515	51 502		
	Tele- och datakommunikation	0	22 622		
	Serviceavtal	51 929	45 690		
		<b>202 284</b>	<b>209 585</b>		
<b>Not 14</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>		
	Vid årets början	3 353 409	3 271 114		
	Reservering enligt stadgar	646 050	646 050		
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-722 819	-563 755		
	<b>Vid årets slut</b>	<b>3 276 640</b>	<b>3 353 409</b>		
<b>Not 15</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	
	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>		
	<b>2022-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>		
	Handelsbanken	0,540 %	5 000 000	5 000 000	2023-01-30
	Handelsbanken	0,490 %	0	19 700 000	2022-04-30
	Handelsbanken	3,214 %	2 800 000	0	2023-12-29
	Handelsbanken	2,870 %	11 460 000	0	2023-02-01
	Handelsbanken	2,383 %	7 000 000	7 000 000	2023-10-30
	Handelsbanken	0,540 %	20 000 000	20 000 000	2023-04-30
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>46 260 000</b>	<b>51 700 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-46 260 000	-31 700 000	
			<b>0</b>	<b>20 000 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 43 860 000 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 slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

<b>Not 16</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	54 700 000	51 750 000
<b>Not 17</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	El	45 175	39 248
	Värme	149 842	149 785
	Vatten	43 165	0
	Sophämtning	2 169	2 122
	Ränta	105 381	47 417
	Avgifter och hyror	568 943	507 462
	Ventilation	0	86 344
	OVK	0	31 167
		<b>914 675</b>	<b>863 545</b>

**Not 18** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Renovering av gästlägenheten planeras att vara slutförd under april 2023.
- Målning av entréer planeras att vara slutförd under andra kvartalet 2023.
- Slänten nedanför molokerna ska rensas från sly under sommaren 2023.



---

## Styrelsens underskrifter

---

Nacka den / 2023

Herbert Carrick  
Ordförande

Thomas Yngve Arlevall  
Ledamot

Paul Ebbe Greger Assersson  
Ledamot

August Beckman  
Ledamot

Marie Ellinor Egefors  
Ledamot

Nina Rebecca Karlsson  
Ledamot

Albin Tulevall  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023  
BoRevision i Sverige AB

Av HSB utsedd revisor Adnin Ali  
Extern revisor

Berne Arvidsson  
Intern revisor

# Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

**Signera bokslut-fb-5663-2023-04-17.pdf**

Unikt dokument-id:

**128b0586-9a3a-4376-b8be-f7488adfb12a**

Dokumentets fingeravtryck:

0f9d89ee06b9c9b48c2a2eb77417144346f08be9c6702830cf8444cc9404e87fc59c9955e91ef4b502d1a2c448aa0582b4a7f3f0bd93d8a66c50f3dd11a13fb3

## Undertecknare

 <p><b>Paul Ebbe Greger Assersson</b> HSB Bostadsrättsförening Skogshöjden i Nacka (5663)</p> <p>E-post: greger.assersson@gmail.com Enhet: Safari 604.1 on iPhone iOS 16.4 (smartphone) IP nummer: 89.253.97.191</p>	<p>Undertecknad med BankID: GREGER ASSERSSON (19580221****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2023-05-25 14:00:00 UTC</p> 
 <p><b>August Beckman</b> HSB Bostadsrättsförening Skogshöjden i Nacka (5663)</p> <p>E-post: august.beckman@skogshojden.se Enhet: Edge 112.0.1722.77 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 199.247.35.200</p>	<p>Undertecknad med BankID: AUGUST BECKMAN (19940529****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2023-05-25 14:00:00 UTC</p> 
 <p><b>Thomas Yngve Arlevall</b> HSB Bostadsrättsförening Skogshöjden i Nacka (5663)</p> <p>E-post: thomas.arlevall@skogshojden.se Enhet: Safari 16.5 on iPhone iOS 16.5 (smartphone) IP nummer: 83.188.17.252</p>	<p>Undertecknad med BankID: THOMAS ARLEVALL (19680924****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2023-05-25 17:00:00 UTC</p> 
 <p><b>Herbert Carrick</b> HSB Bostadsrättsförening Skogshöjden i Nacka (5663)</p> <p>E-post: herbert.carrick@skogshojden.se Enhet: Chrome 113.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 83.188.17.232</p>	<p>Undertecknad med BankID: HERBERT CARRICK (19680211****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2023-05-25 17:00:00 UTC</p> 

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Uveckling i Sverige AB -



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

## Undertecknare

 <p><b>Albin Tulevall</b> HSB Bostadsrättsförening Skogshöjden i Nacka (5663)</p> <p>E-post: albin.tulevall@skogshojden.se Enhet: Chrome 112.0.0.0 on Unknown macOS 10.15.7 (desktop) IP nummer: 84.217.66.162</p>	<p>Undertecknad med BankID: Albin Emanuel Tulevall (19940409****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2023-05-25 17:00:00 UTC</p> 
 <p><b>Marie Ellinor Egefors</b> HSB Bostadsrättsförening Skogshöjden i Nacka (5663)</p> <p>E-post: ellinor.egefors@skogshojden.se Enhet: Safari 16.1 on iPhone iOS 16.1.1 (smartphone) IP nummer: 83.188.17.230</p>	<p>Undertecknad med BankID: Marie Ellinor Egefors (19740514****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2023-05-25 17:00:00 UTC</p> 
 <p><b>Nina Rebecca Karlsson</b> HSB Bostadsrättsförening Skogshöjden i Nacka (5663)</p> <p>E-post: nina.karlsson@skogshojden.se Enhet: Safari 16.4 on iPhone iOS 16.4.1 (smartphone) IP nummer: 83.188.17.196</p>	<p>Undertecknad med BankID: Nina Rebecca Karlsson (19930621****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2023-05-25 19:00:00 UTC</p> 
 <p><b>Av HSB utsedd revisor Adnin Ali</b> HSB Bostadsrättsförening Skogshöjden i Nacka (5663)</p> <p>E-post: adnin.ali@borevision.se Enhet: Edge 113.0.1774.50 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 176.10.144.205</p>	<p>Undertecknad med BankID: ADNIN ALI (19850926****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2023-05-26 07:00:00 UTC</p> 
 <p><b>Berne Arvidsson</b> HSB Bostadsrättsförening Skogshöjden i Nacka (5663)</p> <p>E-post: berne.arvid@gmail.com Enhet: Firefox 113.0 on Unknown macOS 10.12 (desktop) IP nummer: 83.188.17.201</p>	<p>Undertecknad med BankID: BERNE ARVIDSSON (19410615****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2023-05-26 10:00:00 UTC</p> 



# Aktivitetslogg

## Betrodd tidsstämpel

2023-05-26 10:00:00 UTC

## Aktivitet med insamlade uppgifter

Dokumentet signerades av Berne Arvidsson (berne.arvid@gmail.com)  
Enhet: Firefox 113.0 on Unknown macOS 10.12 (dator)  
IP nummer: 83.188.17.201 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2023-05-26 10:00:00 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Berne Arvidsson (berne.arvid@gmail.com)  
Enhet: Firefox 113.0 on Unknown macOS 10.12 (dator)  
IP nummer: 83.188.17.201 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2023-05-26 10:00:00 UTC

Dokumentet lästes igenom av Berne Arvidsson (berne.arvid@gmail.com)  
Enhet: Firefox 113.0 on Unknown macOS 10.12 (dator)  
IP nummer: 83.188.17.201 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2023-05-26 10:00:00 UTC

Dokumentet öppnades av Berne Arvidsson (berne.arvid@gmail.com)  
Enhet: Firefox 113.0 on Unknown macOS 10.12 (dator)  
IP nummer: 83.188.17.201 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2023-05-26 07:00:00 UTC

Dokumentet signerades av Av HSB utsedd revisor Adnin Ali (adnin.ali@borevision.se)  
Enhet: Edge 113.0.1774.50 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 176.10.144.205 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2023-05-26 07:00:00 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Av HSB utsedd revisor Adnin Ali (adnin.ali@borevision.se)  
Enhet: Edge 113.0.1774.50 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 176.10.144.205 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2023-05-26 05:00:00 UTC

Dokumentet öppnades av Av HSB utsedd revisor Adnin Ali (adnin.ali@borevision.se)  
Enhet: Edge 113.0.1774.50 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 176.10.144.205 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2023-05-25 19:00:00 UTC

Dokumentet skickades till Berne Arvidsson (berne.arvid@gmail.com)  
Enhet: ()

2023-05-25 19:00:00 UTC

Dokumentet skickades till Av HSB utsedd revisor Adnin Ali (adnin.ali@borevision.se)  
Enhet: ()

2023-05-25 19:00:00 UTC

Dokumentet signerades av Nina Rebecca Karlsson (nina.karlsson@skogshojden.se)  
Enhet: Safari 16.4 on iPhone iOS 16.4.1 (smartmobil)  
IP nummer: 83.188.17.196 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2023-05-25 19:00:00 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Nina Rebecca Karlsson (nina.karlsson@skogshojden.se)  
Enhet: Safari 16.4 on iPhone iOS 16.4.1 (smartmobil)  
IP nummer: 83.188.17.196 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2023-05-25 18:00:00 UTC

Dokumentet öppnades av Nina Rebecca Karlsson (nina.karlsson@skogshojden.se)  
Enhet: Safari 16.4 on iPhone iOS 16.4.1 (smartmobil)  
IP nummer: 83.188.17.196 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2023-05-25 17:00:00 UTC Dokumentet signerades av Marie Ellinor Egefors (ellinor.egefors@skogshojden.se)  
Enhet: Safari 16.1 on iPhone iOS 16.1.1 (smartmobil)  
IP nummer: 83.188.17.230 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2023-05-25 17:00:00 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Marie Ellinor Egefors (ellinor.egefors@skogshojden.se)  
Enhet: Safari 16.1 on iPhone iOS 16.1.1 (smartmobil)  
IP nummer: 83.188.17.230 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2023-05-25 17:00:00 UTC Dokumentet lästes igenom av Marie Ellinor Egefors (ellinor.egefors@skogshojden.se)  
Enhet: Safari 16.1 on iPhone iOS 16.1.1 (smartmobil)  
IP nummer: 83.188.17.230 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2023-05-25 17:00:00 UTC Dokumentet öppnades av Marie Ellinor Egefors (ellinor.egefors@skogshojden.se)  
Enhet: Safari 16.1 on iPhone iOS 16.1.1 (smartmobil)  
IP nummer: 83.188.17.230 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2023-05-25 17:00:00 UTC Dokumentet signerades av Albin Tulevall (albin.tulevall@skogshojden.se)  
Enhet: Chrome 112.0.0.0 on Unknown macOS 10.15.7 (dator)  
IP nummer: 84.217.66.162 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2023-05-25 17:00:00 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Albin Tulevall (albin.tulevall@skogshojden.se)  
Enhet: Chrome 112.0.0.0 on Unknown macOS 10.15.7 (dator)  
IP nummer: 84.217.66.162 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2023-05-25 17:00:00 UTC Dokumentet lästes igenom av Albin Tulevall (albin.tulevall@skogshojden.se)  
Enhet: Chrome 112.0.0.0 on Unknown macOS 10.15.7 (dator)  
IP nummer: 84.217.66.162 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2023-05-25 17:00:00 UTC Dokumentet signerades av Herbert Carrick (herbert.carrick@skogshojden.se)  
Enhet: Chrome 113.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 83.188.17.232 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2023-05-25 17:00:00 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Herbert Carrick (herbert.carrick@skogshojden.se)  
Enhet: Chrome 113.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 83.188.17.232 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2023-05-25 17:00:00 UTC Dokumentet lästes igenom av Herbert Carrick (herbert.carrick@skogshojden.se)  
Enhet: Chrome 113.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 83.188.17.232 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2023-05-25 17:00:00 UTC Dokumentet öppnades av Herbert Carrick (herbert.carrick@skogshojden.se)  
Enhet: Chrome 113.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 83.188.17.232 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2023-05-25 17:00:00 UTC Dokumentet öppnades av Albin Tulevall (albin.tulevall@skogshojden.se)  
Enhet: Chrome 112.0.0.0 on Unknown macOS 10.15.7 (dator)  
IP nummer: 84.217.66.162 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2023-05-25 17:00:00 UTC Dokumentet signerades av Thomas Yngve Arlevall (thomas.arlevall@skogshojden.se)  
Enhet: Safari 16.5 on iPhone iOS 16.5 (smartmobil)  
IP nummer: 83.188.17.252 - IP Plats: Stockholm, Sweden





2023-05-25 17:00:00 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Thomas Yngve Arlevall (thomas.arlevall@skogshojden.se)  
Enhet: Safari 16.5 on iPhone iOS 16.5 (smartmobil)  
IP nummer: 83.188.17.252 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2023-05-25 17:00:00 UTC Dokumentet lästes igenom av Thomas Yngve Arlevall (thomas.arlevall@skogshojden.se)  
Enhet: Safari 16.5 on iPhone iOS 16.5 (smartmobil)  
IP nummer: 83.188.17.252 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2023-05-25 16:00:00 UTC Dokumentet öppnades av Thomas Yngve Arlevall (thomas.arlevall@skogshojden.se)  
Enhet: Safari 16.5 on iPhone iOS 16.5 (smartmobil)  
IP nummer: 83.188.17.252 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2023-05-25 14:00:00 UTC Dokumentet signerades av August Beckman (august.beckman@skogshojden.se)  
Enhet: Edge 112.0.1722.77 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 199.247.35.200 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2023-05-25 14:00:00 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av August Beckman (august.beckman@skogshojden.se)  
Enhet: Edge 112.0.1722.77 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 199.247.35.200 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2023-05-25 14:00:00 UTC Dokumentet lästes igenom av August Beckman (august.beckman@skogshojden.se)  
Enhet: Edge 112.0.1722.77 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 199.247.35.200 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2023-05-25 14:00:00 UTC Dokumentet öppnades av August Beckman (august.beckman@skogshojden.se)  
Enhet: Edge 112.0.1722.77 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 2001:db8:1f6f:c3d2:66e7:71af:5d1

2023-05-25 14:00:00 UTC Dokumentet öppnades av August Beckman (august.beckman@skogshojden.se)  
Enhet: Edge 112.0.1722.77 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 2001:db8:1f6f:c3d2:66e7:71af:5d1

2023-05-25 14:00:00 UTC Dokumentet signerades av Paul Ebbe Greger Assersson (greger.assersson@gmail.com)  
Enhet: Safari 604.1 on iPhone iOS 16.4 (smartmobil)  
IP nummer: 89.253.97.191 - IP Plats: Nacka, Sweden

2023-05-25 14:00:00 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Paul Ebbe Greger Assersson (greger.assersson@gmail.com)  
Enhet: Safari 604.1 on iPhone iOS 16.4 (smartmobil)  
IP nummer: 89.253.97.191 - IP Plats: Nacka, Sweden

2023-05-25 14:00:00 UTC Dokumentet lästes igenom av Paul Ebbe Greger Assersson (greger.assersson@gmail.com)  
Enhet: Safari 604.1 on iPhone iOS 16.4 (smartmobil)  
IP nummer: 89.253.97.191 - IP Plats: Nacka, Sweden

2023-05-25 14:00:00 UTC Dokumentet öppnades av Paul Ebbe Greger Assersson (greger.assersson@gmail.com)  
Enhet: Safari 604.1 on iPhone iOS 16.4 (smartmobil)  
IP nummer: 89.253.97.191 - IP Plats: Nacka, Sweden

2023-05-25 13:00:00 UTC Dokumentet skickades till Thomas Yngve Arlevall (thomas.arlevall@skogshojden.se)  
Enhet: ()

2023-05-25 13:00:00 UTC Dokumentet skickades till Nina Rebecca Karlsson (nina.karlsson@skogshojden.se)  
Enhet: ()

2023-05-25 13:00:00 UTC Dokumentet skickades till Herbert Carrick (herbert.carrick@skogshojden.se)  
Enhet: ()

2023-05-25 13:00:00 UTC Dokumentet skickades till Paul Ebbe Greger Assersson  
(greger.assersson@gmail.com)  
Enhet: ()

2023-05-25 13:00:00 UTC Dokumentet skickades till Marie Ellinor Egefors (ellinor.egefors@skogshojden.se)  
Enhet: ()

2023-05-25 13:00:00 UTC Dokumentet skickades till August Beckman (august.beckman@skogshojden.se)  
Enhet: ()

2023-05-25 13:00:00 UTC Dokumentet skickades till Albin Tulevall (albin.tulevall@skogshojden.se)  
Enhet: ()

2023-05-25 13:00:00 UTC Dokumentet förseglades av SBC (api.getaccept@sbc.se)  
Enhet: ()

2023-05-25 13:00:00 UTC Dokumentet skapades av SBC (api.getaccept@sbc.se)  
Enhet: ()  
IP nummer: 51.12.128.141

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



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