

Årsredovisning
för
Boo Seniorhem Kooperativ
Hysesrättsförening

769610-2701

Räkenskapsåret

2021

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	12
Underskrift	13

Styrelsen för Boo Seniorhem Kooperativ Hyresrättsförening får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

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 dess beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för planerat underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande större underhållsåtgärder kan komma att medföra att nya lån behöver upptas. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.

Hyrorna planeras vara oförändrade under det 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 intressen genom att:

- äga och förvalta fastigheter, lokaler och mark, samt även till medlemmarna upplåta bostadslägenheter med kooperativ hyres för seniorboende.
- Via teknisk utrustning, avtal eller medlemmars egna insatser tillhandahålla service och tjänster för befrämjande av medlemmarnas trygghet, gemenskap och välbefinnande.

Grundfakta om föreningen

Föreningen registrerades 2003-10-15. Nuvarande stadgar registrerades 2013-06-17 hos Bolagsverket.

Föreningen är en kooperativ hyresrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Nacka Kommun.

Styrelsen

Jan-Erik Fransson	Ordförande
Anita Johansson	Vice ordförande och aktivitetsansvarig
Arne Stark	Fastighetsansvarig
May Stenqvist	Hyresansvarig
Johanna Lindfors	Aktivitetsansvarig

Anita Brändström	Suppleant och sekreterare
Per Jönsson Wiberg	Suppleant och informationsansvarig

Under året har även Jan Larsson adjungerats till att delta i styrelsearbetet att arbeta med fastighetsfrågor.

Boo Seniorhem Kooperativ Hyresrättsförening
Org.nr 769610-2701

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Marcus Jönsson Vallas	Ordinarie Extern	Finnhammars Revisionsbyrå
Rasmus Mandel	Suppleant Extern	Finnhammars Revisionsbyrå

Valberedning

Lars-Gösta Dahlström (sammankallande)
 Bernt Gerebäck
 Kalle Lindfors
 Anna-Lena Möllstam

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma för år 2019 och 2020 hölls den 30 oktober 2021

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats med tomträtt enligt nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Säte</u>
Orminge 1:57	2003	Nacka

Fullvärdesförsäkring är tecknad i Länsförsäkringar
 Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen

Värdeåret för byggnader på Kommunalvägen 4 och 6 är 2007 och för byggnad på Kommunalvägen 2 2010.

Byggnadens boarea är enligt taxeringsbeskedet 6 100m²

Medlemmar

Antalet medlemmar var vid årets ingång 283st och årets utgång 274

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 84 lägenheter med hyresrätt. Utöver dessa hyrs en gästlägenhet ut till medlemmar.
 Boo-salen är ett gemensamhetsutrymme som hyrs ut till medlemmar och vissa föreningar
 Ett till Boo-salen angränsade rum hyrs ut för fotvård

Förvaltningen

Förvaltningsavtal och övriga avtal:

Avtal

Leverantörer

Teknisk förvaltning	Aktiv Fastighetsförvaltning i Nacka
Fastighetsskötsel	Aktiv Fastighetsförvaltning i Nacka
Städning	Weda Finstäd AB, Berendsen AB
Snöröjning	Aktiv Fastighetsförvaltning i Nacka AB
Hissar	Kone AB
Bredband/TV/Telefoni	Ownit Broadband AB
El	Boo Energi AB
VA	Nacka Kommun
Sophämtning	Nacka Kommun, Suez AB, PreZero Recycling AB

Parkeringsövervakning	P-service AB
Medlemsförteckning	Ludvig & Co AB
Lägenhetsförteckning	Ludvig & Co AB
Ekonomisk förvaltning	Ludvig & Co AB
Värme/Ventilation	Energiprojekt i Stockholm AB
Elavläsning	Megacon AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Även under detta år har intensiva förhandlingar skett med Nacka kommuns ombud och domstolen för att uppnå en uppgörelse i det pågående tomträttsmålet utan att något slutresultat uppnåtts. (Se även not 12 nedan)

En extra amortering har gjorts på föreningens lån med 2 Mkr.

Medlemsaktiviteter

Några aktiviteter har genomförts efter att de flesta pandeminrestriktioner och allmänna råd togs bort i början av året. Det har varit både utomhus-, och inomhusaktiviteter så som:

- korvgrillning efter vår- och höststädning
- pubkvällar med bingo
- pubkvällar med jazz
- musik på gården av Fredrik på försommaren
- utomhusfika på onsdagar
- Midsommar på gården
- Kräftskiva
- Surströmmingsfest
- Julgröt på juldagsmorgonen med stillsam musik

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	8 575	8 626	8 690	8 710
Resultat efter finansiella poster	-234	757	477	-387
Soliditet (%)	31	32	30	29

Förändring av eget kapital

	Belopp vid	Förändring	Balanserat	Årets	Totalt
	årets ingång	under året	resultat	resultat	
Balanserad vinst/förlust			-1 145 717	757 201	-388 516
Upplåtelseinsatser	46 601 399	-1 205 568			45 395 831
Fond för yttre underhåll	2 398 000	-13 000			2 385 000
Fond för yttre underhåll	835 903				835 903
Disposition av föregående års resultat:			757 201	-757 201	0
Minskning av insatskapital		-2 000			-2 000
Årets resultat				-233 680	-233 680
Belopp vid årets utgång	49 835 302	-1 220 568	-388 516	-233 680	47 992 538

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-390 516
årets förlust	-233 680
	-624 196
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-624 196
	-624 196

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	1	8 574 895	8 625 561
Övriga rörelseintäkter	2	46 238	75 819
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		8 621 133	8 701 380
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-4 963 668	-4 016 967
Övriga externa kostnader	4	-308 019	-271 891
Personalkostnader	5	-191 765	-191 765
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 631 479	-1 631 479
Summa rörelsekostnader		-7 094 931	-6 112 102
Rörelseresultat		1 526 202	2 589 278
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 258	1 213
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 764 140	-1 833 290
Summa finansiella poster		-1 759 882	-1 832 077
Resultat efter finansiella poster		-233 680	757 201
Resultat före skatt		-233 680	757 201
Årets resultat		-233 680	757 201

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

144 075 034

145 706 513

Summa materiella anläggningstillgångar

144 075 034

145 706 513

Summa anläggningstillgångar

144 075 034

145 706 513

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

1 452 481

2 267 397

Övriga fordringar

7

120 556

613

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

168 182

168 200

Summa kortfristiga fordringar

1 741 219

2 436 210

Kassa och bank

Kassa och bank

6 784 437

8 009 998

Summa kassa och bank

6 784 437

8 009 998

Summa omsättningstillgångar

8 525 656

10 446 208

SUMMA TILLGÅNGAR

152 600 690

156 152 721

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Upplåtelseinsatser		45 395 831	46 601 399
Medlemsinsatser		2 385 000	2 398 000
Fond för yttre underhåll	9	835 903	835 903
Summa bundet eget kapital		48 616 734	49 835 302
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-390 516	-1 145 717
Årets resultat		-233 680	757 201
Summa fritt eget kapital		-624 196	-388 516
Summa eget kapital		47 992 538	49 446 786
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	99 000 012	102 000 011
Summa långfristiga skulder		99 000 012	102 000 011
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		1 333 332	1 333 332
Leverantörsskulder		370 735	295 524
Skatteskulder		235 447	221 669
Övriga skulder		0	20 043
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	3 668 626	2 835 356
Summa kortfristiga skulder		5 608 140	4 705 924
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		152 600 690	156 152 721

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år

Reservering till fond för planerat underhåll görs i årsbokslutet. Förslag till Ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	25 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Not 1 Nettoomsättning

	2021	2020
Hyror bostäder	8 023 337	8 008 382
Hyror lokaler	41 750	72 400
Hyror parkeringsplatser	83 550	95 375
Hyror garage	199 700	202 179
Elintäkter	222 566	229 489
Gästlägenhet	4 000	17 750
Öresutjämning	-9	-14
	8 574 894	8 625 561

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Fakturerade intäkter	60	120
Övriga intäkter	46 178	75 699
	46 238	75 819

Not 3 Driftkostnader

	2021	2020
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	110 427	107 220
Fastighetsskötsel gård entreprenad	145 533	141 288
Snöröjning/sandning	103 287	37 362
Städning entreprenad	171 314	193 783
Mattvätt/Hyrmattor	77 457	75 870
Hissbesiktning	14 856	12 709
Serviceavtal	166 142	170 499
Förbrukningsmaterial	3 286	7 186
Brandskydd	3 356	0
	795 658	745 917
Reparationer		
Reparation och underhåll gård	166 116	188 677
Reparation och underhåll av allmänna utrymmen	80 252	82 042
Reparation och underhåll hyreslägenheter	403 521	478 173
Entré/trapphus	7 622	63 842
Hiss	240 009	46 053
Balkonger/altaner	0	116 585
Garage/Parkering	2 029	10 450
Ventilation	20 980	0
	920 529	985 822
Planerat underhåll		
Taxebundna kostnader		
El	1 181 832	956 577
Vatten och Avlopp	318 384	321 457
Sophämtning/renhållning	113 550	40 332
	1 613 766	1 318 366
Övriga driftkostnader		
Försäkring	111 329	107 640
Tomträttsavgäld	468 000	468 000
Retroaktiv tomträttsavgäld	655 741	0
Kabel-TV	101 790	92 831
Bredband	174 298	185 500
	1 511 158	853 971
Fastighetsavgift		
Fastighetsskatt/Kommunalavgift	122 556	112 891
	122 556	112 891
	4 963 667	4 016 967

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Hyra av inventarier och verktyg	9 939	4 484
Hemsidor	14 108	7 234
Telekommunikation	1 521	1 477
Postbefordran	6 416	6 426
Ersättningar till revisor	51 250	27 000
Fritids- och Trivselkostnader	6 000	0
Förvaltningsarvode ekonomi	170 880	163 078
Förvaltningsarvoden övriga	26 135	20 440
Administration	8 486	25 088
Ritnings- och kopieringskostnader	8 946	11 372
Bankkostnader	4 338	5 292
	308 019	271 891

Not 5 Anställda och personalkostnader (mindre företag)

	2021	2020
Personalkostnader		
Styrelsearvode (inkl. arvode till adjungerad ledamot)	174 000	174 000
Sociala kostnader	17 765	17 765
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	191 765	191 765

Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	173 135 716	173 135 716
Investeringsstöd	-13 680 000	-13 680 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	159 455 716	159 455 716
Ingående avskrivningar	-13 749 203	-12 117 724
Årets avskrivningar	-1 631 479	-1 631 479
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 380 682	-13 749 203
Utgående redovisat värde	144 075 034	145 706 513

Not 7 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Avräkning för skatter och avgifter (skattekonto)	120 556	613
	120 556	613

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda hyreskostnader	168 182	168 200
	168 182	168 200

Not 9 Fond för yttre underhåll

	2021-12-31	2020-12-31
Fond för yttre underhåll	-835 903	-835 903
	-835 903	-835 903

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Företagets banklån om 100 333 344 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

Långfristiga skulder	Räntesats	Belopp	Belopp	Belopp
Bank	%	2019-12-31	2020-12-31	2021-12-31
Swedbank	1,990	10 333 343	9 000 011	8 000 012
Swedbank	1,700	13 000 000	13 000 000	11 000 000
Swedbank	1,460	12 500 000	12 500 000	12 500 000
Swedbank	1,890	10 000 000	10 000 000	10 000 000
Swedbank	1,490	10 000 000	10 000 000	10 000 000
Swedbank	1,680	10 000 000	10 000 000	10 000 000
Swedbank	1,930	10 000 000	10 000 000	10 000 000
Swedbank	1,360	10 000 000	10 000 000	10 000 000
Swedbank	1,556	10 000 000	10 000 000	10 000 000
Swedbank	1,590	7 500 000	7 500 000	7 500 000
		103 333 343	102 000 011	99 000 012
Kortfristiga skulder		2019-12-31	2020-12-31	2021-12-31
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		1 333 332	1 333 332	1 333 332
		1 333 332	1 333 332	1 333 332

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna arvoden	-174 000	-174 000
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	-17 765	-17 765
Upplupna räntekostnader	-276 551	-229 477
Förutbetalda hyresintäkter	-2 119 385	-2 093 675
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-1 080 925	-320 439
	-3 668 626	-2 835 356

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Processen gällande årliga tomträttsavgäldsbelopp är fastställt. Enligt förlikningsavtal som stadfästs med dom i Nacka tingsrätt blev den årliga tomträttsavgälden för innevarande tioåriga avgäldsperiod som började löpa den 1 juni 2017 istället för 1 349 400kr nedsatt till 650 000kr årligen. Dessutom skulle ingen dröjsmålsränta utgå på förfallna obetalda avgälder.

En extra amortering på föreningens lån har gjorts med 2 Mkr.

Not 13 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	121 000 000	121 000 000
	121 000 000	121 000 000

Saltsjö-Boo

Jan-Erik Fransson
Ordförande

Anita Johansson
Vice ordförande

Arne Stark

May Stenqvist

Johanna Lindfors

Min revisionsberättelse har lämnats

Marcus Jönsson Vallas
Auktoriserad revisor