

Brf The View


FASTIGHETSÄGARNAS
SERVICE

Årsredovisning 2024



Årsredovisning för

Brf The View

769630-9702

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9-10
Kassaflödesanalys	11
Noter	12-18
Underskrifter	19

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 2)

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande av medlemmarna utan begräsning i tiden.

Föreningen ska i sin verksamhet verka för hållbar utveckling och främja en hälsosam och god miljö exempelvis avseende energi, inomhusmiljö, materialval och avfallshantering.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Äkta förening

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

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket den 13 oktober 2015. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket den 4 juli 2018. Nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 26 juli 2021.

Styrelsens säte: Nacka kommun, Stockholms län

Föreningen äger byggnad och mark med beteckningen Sicklaön 13:79, Nacka kommun. Ombyggnationen av föreningens hus påbörjades 2016 och slutfördes under 2019. Entreprenaden godkändes den 22 november 2019. Slutbesked erhöles den 1 april 2020.

Avräkning mellan bostadsrättsföreningen och byggherren Nacka 13:79 JV AB ägde rum 2020-02-01 varmed föreningens ekonomiska verksamhet startade.

Garantin för första delen av fastighetens garantitid löpte ut den 15 april 2024. Besiktningsmöte genomfördes den 11 april 2024. Ett flertal garantiärenden kvarstår. Föreningens styrelse arbetar fortsättningsvis med dessa. Ansvarstiden ur ett garantiperspektiv för fastigheten löper till den 15 april 2029.

Föreningens gatuadresser är Augustendalsvägen 21, 23, 25, 27, 31, 33, 35 och 37 samtliga med postnummer 131 52 Nacka Strand.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening.

Det finns en fullvärdesförsäkring hos IF. Bostadsrättstillägg finns.

Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder. Föreningen är registrerad för moms gällande föreningens två hyresrättslokaler belägna på Augustendalsvägen 21.

Föreningens styrelse

Håkan Ekengren	Ordförande, ledamot	2026
Kennet Wilén	Vice ordförande, ledamot	2025
Irené Färnström	Ledamot	2026

Rose-Marie Johansson	Ledamot	2025
Leticia Velazquez Diaz	Ledamot	2025
Charlotta Lindberg Vikström	Ledamot	2026
Jan B Larsson	Ledamot	2026
Patrik Egervall	Suppleant	2025
Kenneth Bergström	Suppleant	2025
Stefan Thelin	Suppleant	2025

I början av året har Stefan Thelin på egen begäran lämnat styrelseuppdraget.
Samtliga ledamöter och suppleanter kan väljas för upp till 2 år enligt gällande stadgar.
Styrelsen har under kalenderåret 2024 haft 14 protokollförda sammanträden varav 1 konstituerande.

Firmateckning

Firma tecknas av 2 styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Tony Sjölund, Edlund & Partners
Lars Holmström
Thomas Holmström

Auktoriserad revisor
Internrevisor
Suppleant internrevisor

Valberedning

Bercem Fritzell, sammankallande samt Ida Isaksson och Margareta Andersson Hartwig

Förvaltning

Föreningen har under 2024 bytt teknisk förvaltare från Fastighetsägarnas Service Stockholm AB till Nabo AB.

Avtalet för den ekonomiska förvaltningen startade den 1 maj 2022 med Fastighetsägarnas Service Stockholm AB. Det avtalet sa styrelsen upp i oktober 2024. Styrelsen beslöt på sitt möte i januari 2025 att teckna nytt avtal kring föreningens ekonomiska förvaltning med Nabo AB från 1 april 2025.

Anledning till byte av leverantör av både den tekniska men även den ekonomiska förvaltningen är brister i leveranserna från tidigare leverantören.

Därutöver har föreningen följande mer omfattande avtal:

El	Fortum AB
El/nät	Nacka Energi AB
Vatten & avfall	Nacka Vatten och Avfall AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Bredbandstjänster	Ownit AB
Hissar	Kone AB
Elbilsladdning	ChargeNode AB
Kameraövervakning	AwWo AB
Bevakning	Avarn AB

Information om fastigheten

Föreningen äger fastigheten Nacka Sicklaön 13:79 i Nacka med en tomtareal om 10 588 kvm. Marken innehas med äganderätt. Värdeår för fastighetsbeskattning är 2019. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Fastigheten består av en byggnad omfattande, 44 690 kvm (BTA), 471 kvm (LOA) lokalyta samt 23 368 kvm (BOA) är bostadsyta. Två garageplan finns längst ner i fastigheten.

268 lägenheter fördelat på

20	1 rum och kök
69	2 rum och kök
104	3 rum och kök
66	4 rum och kök
9	5 rum och kök

Garageplatser

243 parkeringsplatser för bilar varav 152 med möjlighet till elbilsladdning, 23 MC platser och 12 mopedplatser. Infart sker vid Augustendalsvägen 37 samt för 24 av dessa via nedfart till Torggaraget. Handikapplatser inrättas vid behov. Föreningens andel i Torggaragets samfällighet är 1,3%.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 25 maj 2024 på Fabrikören, Nacka Strand.

Med 67 röstberättigade medlemmar.

Föreningsaktiviteter under året

Likt föregående verksamhetsår så har ett omfattande arbete bedrivits allt sedan övertagandet av fastigheten avseende uppföljning av reklamationer, felanmälningar och garantifrågor gällande fastighetens lägenheter och gemensamma utrymmen.

Styrelsen har löpande informerat medlemmarna om pågående arbete och aktiviteter med mera via föreningens hemsida brftheview.se, via informationstavlor i trapphus entréer, via boendeappen samt den facebook sida som finns för boende i föreningen.

Till stämman 2024 inkom 4 motioner. Styrelsen har under 2024 bland annat utrett frågan kring markiser och vindlastskydd för boende. En utredning kring solceller avser styrelsen påbörja under 2025. Frågan om markiser och vindlastskydd utreds av styrelsen.

Styrelsen har en fortgående dialog med kommunen kring utvecklingen av Nacka Strands området. Styrelsen har även fördjupat samarbetet med de närliggande BRF föreningarna.

Föreningen har arrangerat 3 afterwork.

En cykeluppställningsplats inrättades i garaget med kapacitet för ett 40-tal cyklar.

Styrelsen har arbetet med att utveckla föreningens rabatterbjudanden avseende restauranger med mera under året.

Arbetet med föreningens aktivitetsrum pågår. Rummet beräknas bli klart under senare delen av 2025. I arbetet är flera medlemmar delaktiga.

Föreningen har nu en trädgårdsgrupp av medlemmar som hanterar blomsterarrangemangen som är placerade utanför portarna.

Styrelsen har haft 3 öppna informationsmöten under verksamhetsåret med mellan 20-30 deltagare per tillfälle.

Ett arbete för att skapa ett kajakförråd har inletts.

Underhållsplan

En underhållsplan färdigställdes under 2022 och ligger till grund för framtida underhåll. Styrelsen arbetar kontinuerlig med att uppdatera planen.

Utfört underhåll och investeringar

Några nya investeringar genomfördes inte under 2024. Dock har det löpande underhållet fortsatt.

Framtida underhåll och investeringar

Nedan följer vilka större åtgärder som är planerade de kommande 10 åren. Åtgärderna följer underhållsplanen. Notera att åtgärd och årtal kan ändras.

Åtgärd

Byte av garageport, A37	2026, vid behov
Skötsel av altangolv	2028, vid behov
Renovering av tvättstugor	2028, vid behov
Uppgradering passersystem	2030, vid behov

Medlemsinformation

Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelser

Vid årets slut var antalet medlemmar 448 (449) stycken. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare, 268 stycken. Under 2024 har det skett 34 (32) stycken överlåtelser.

Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse
överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar.
överlåtelseavgiften betalas av köparen med 2,5% av prisbasbelopp och
pantsättningsavgiften 1,0% av prisbasbelopp betalas av pantsättaren.
Avgift vid andrahandsupplåtelse är 10% av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet för år 2024 var 57 300 kronor.

Föreningens Ekonomi

Övergång till redovisningsprincip enligt K2 skedde 2020, vilket bland annat innebar övergång till avskrivningsregler som speglar ett drift- och förvaltningsskede från ett byggnationsskede.

Årsavgifter

Den 1 januari 2024 höjdes avgiften med 9,6%. Den 1 januari 2025 höjdes avgifterna med 2,5%. Årligen sker översyn av medlemsavgifterna med hänsyn till bedömd utveckling av driftkostnader, underhållsplan, ränteutveckling samt övriga påverkande faktorer.

Upplysning vid förlust

Föreningens resultat för räkenskapsåret är en förlust, dock har föreningen ett positivt resultat om avskrivningarna exkluderas. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning på föreningens fastighet och påverkar inte föreningens likviditet. Föreningens totala likviditetsflöde syns i kassaflödesanalysen.

Flerårsöversikt

	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	Belopp i kr 2021-12-31
Nettoomsättning (tkr)	24 148	22 199	20 340	21 189
Balansomslutning (tkr)	1 962 768	1 973 688	1 982 787	1 992 384
Soliditet %	85	85	85	85
Resultat efter finansiella poster	-6 555	-5 788	-6 612	-3 324
Årsavgifter kr/kvm	826	738	666	616
Skuldsättning kr/kvm totalyta	6 520	9 373	9 498	9 622
Skuldsättning kr/kvm brf yta	12 469	12 637	12 805	12 972
Räntekänslighet %	15	17	19	21
Energikostnad kr/kvm	233	178	185	147
Sparande per kvm	244	225	182	275
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (%)	78	75	76	65

Förändring eget kapital

	Insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	1 681 940 000	6 171 500	8 357 689	-17 748 353	-5 787 944	1 672 932 892

Resultatdisposition enl föreningsstämma:

Avsättning yttre fond			1 532 000	-1 532 000		
Uttag yttre fond			-475 602	475 602		
Balanseras i ny räkning				-5 787 944	5 787 944	
Årets resultat					-6 554 707	-6 554 707
Belopp vid årets utgång	1 681 940 000	6 171 500	9 414 087	-24 592 695	-6 554 707	1 666 378 185

Totalt bundet eget kapital
1 697 525 587

Totalt fritt eget kapital
-31 147 402

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-24 592 695
Årets resultat	<u>-6 554 707</u>
Totalt	-31 147 402
Uttag yttre fond	-
Avsättning till yttre fond	4 000 000
Balanseras i ny räkning	<u>-35 147 402</u>
Summa	-31 147 402

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Nettoomsättning	2	24 148 468	22 198 951
Övriga rörelseintäkter	3	564 820	696 336
		24 713 288	22 895 287
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-9 693 624	-9 810 666
Övriga externa kostnader	5	-2 171 957	-1 450 449
Personalkostnader	6	-542 915	-403 433
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-12 368 998	-12 391 156
Rörelseresultat		-64 206	-1 160 417
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		604 846	144 579
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-7 095 347	-4 772 106
Resultat efter finansiella poster		-6 554 707	-5 787 944
Resultat före skatt		-6 554 707	-5 787 944
Årets resultat		-6 554 707	-5 787 944

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	1 942 152 070	1 954 490 297
Inventarier, verktyg och installationer	9	25 617	56 388
		<u>1 942 177 687</u>	<u>1 954 546 685</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	10	4 000 000	-
		<u>4 000 000</u>	<u>-</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>1 946 177 687</u>	<u>1 954 546 685</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Övriga fordringar</i>			
Kundfordringar		138 824	21 895
Övriga fordringar	12	366 567	288 610
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	1 128 265	653 196
		<u>1 633 656</u>	<u>963 701</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	11	12 434 334	4 000 000
<i>Kassa och bank</i>		<u>2 522 586</u>	<u>14 177 526</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>16 590 576</u>	<u>19 141 227</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>1 962 768 263</u>	<u>1 973 687 912</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 688 111 500	1 688 111 500
Fond för yttre underhåll		9 414 087	8 357 689
		<u>1 697 525 587</u>	<u>1 696 469 189</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-24 592 695	-17 748 353
Årets resultat		-6 554 707	-5 787 944
		<u>-31 147 402</u>	<u>-23 536 297</u>
Summa eget kapital		<u>1 666 378 185</u>	<u>1 672 932 892</u>
<i>Skulder till kreditinstitut</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	170 935 000	233 300 000
Övriga långfristiga skulder		219 500	219 500
		<u>171 154 500</u>	<u>233 519 500</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristig skuld	14	120 445 000	62 000 000
Leverantörsskulder		1 702 213	2 379 721
Skatteskulder		32 391	97 775
Övriga kortfristiga skulder		54 195	247 875
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	3 001 779	2 510 149
		<u>125 235 578</u>	<u>67 235 520</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>1 962 768 263</u>	<u>1 973 687 912</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-64 206	-1 160 417
Avskrivningar		12 368 998	12 391 156
Erlagd ränta, ränteintäkter, utdelning Brandkontoret m.m.		-6 490 501	-4 627 526
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		5 814 291	6 603 213
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar		-116 929	104 057
Ökning(-)/Minskning (+) av fordringar		-8 987 360	2 167 592
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder		-677 508	1 447 777
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder		232 564	-839 314
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-3 734 942	9 483 325
Investeringsverksamheten			
Förvärv av finansiella tillgångar			-
Avyttring av finansiella tillgångar		-4 000 000	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-4 000 000	-
Finansieringsverksamheten			
Amortering lån		-3 920 000	-3 920 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-3 920 000	-3 920 000
Årets kassaflöde		-11 654 942	5 563 325
Likvida medel vid årets början		14 177 528	8 614 203
Likvida medel vid årets slut		2 522 586	14 177 528

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf The View har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar mm. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan). Även avgift som föreningen tar ut och som är baserad på individuella mätningar av förbrukning ingår i årsavgiften.

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering har skett.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd.

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnader	100
Maskiner och inventarier	10

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till verkligt värde.

Finansiella anläggningstillgångar

En finansiell anläggningstillgång som förfaller inom 12 månader efter balansdagen klassificeras som omsättningstillgång.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	16 569 194	15 100 754
Hysesintäkter, garage	3 440 359	3 119 985
Hysesintäkter, lokaler	918 790	826 890
Laddstolpar	352 924	222 730
VA-tillägg	796 896	667 678
El	1 158 626	1 480 668
IT/Bredband	769 912	771 360
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	69 103	57 893
Öres- och kronutjämning	-14	46
Övriga intäkter	72 678	-49 053
Summa	24 148 468	22 198 951

I föreningens årsavgifter ingår vatten, el och IT/bredband.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Statliga bidrag		688 565
Påminnelseavgifter	6 722	7 440
Övrigt	558 098	331
Summa	564 820	696 336

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel		
Besiktning och service	280 539	225 400
Fastighetsskötsel	267 600	538 053
Snöskottning	161 021	175 677
Städning	1 171	96 476
Mattor	113 134	100 265
Tillsyn	93 143	11 484
OVK kontroll	13 569	5 250
Bevakning	267 178	66 936
Trädgårdsarbete	280 793	97 964
Övrigt	118 778	50 930
Summa	1 596 926	1 368 435
Reparationer		
Bostäder	52 007	28 732
Dörrar och lås/porttele	85 092	11 332
El	56 974	7 908
Fönster	3 414	938
Garage och p-platser	-	4 781
Hissar	21 283	5 294
Lokaler	15 053	
Installationer	58 470	19 501
Reparationer	41 403	73 751
Lås	50 840	5 338
Tak	7 264	-

Tvättstuga	14 261	16 296
Vattenskador	21 077	-
VA	18 838	6 112
Värme	6 603	6 049
Ventilation	105 203	617
Övriga gemensamma utrymmen	194 700	-
Summa	752 482	186 649
Underhåll		
Planerat underhåll	-	216 438
Gemensamma utrymmen	-	25 518
Installationer	-	222 323
Brandskydd	-	11 323
Summa	-	475 602
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	2 103 482	2 525 303
Sophämtning	423 328	317 181
Uppvärmning	1 768 118	1 639 941
Vatten	1 679 148	1 443 553
Summa	5 974 076	5 925 978
Övriga driftskostnader		
Arvode teknisk förvaltning	24 146	446 706
Bredband/kabeltv	613 888	682 497
Fastighetsförsäkringar	310 773	299 692
Fastighetsskatt	359 480	359 479
Torg garaget samfällighet	48 596	-
Förbrukningsinventarier	2 514	150
Övriga driftskostnader	10 743	65 478
Summa	1 370 140	1 854 002
Totalsumma driftskostnader	9 693 624	9 810 666

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Arvode ekonomisk förvaltning	251 411	280 065
Total förvaltning	896 685	395 535
Förbrukningsmaterial	6 546	-
Juridiska kostnader	24 575	154 418
Programvaror	1 723	7 807
Revisionsarvoden	67 903	99 303
Övriga förvaltningskostnader	923 114	513 321
Summa	2 171 957	1 450 449

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2024	2023
Styrelsearvoden	415 099	289 808
Sociala avgifter	127 816	113 625
Summa	542 915	403 433

Brf The View har inte haft några anställda under året eller föregående år.

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	-7 085 606	-4 770 797
Övriga räntekostnader	-9 741	-1 309
Summa	-7 095 347	-4 772 106

Not 8 Byggnad och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	2 001 861 365	2 001 861 365
Rättning från ÅR 2023	103 208	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 001 964 573	2 001 861 365
Ingående ackumulerad avskrivning	-47 371 068	-35 032 848
Rättning från ÅR 2023	-103 207	-
Årets avskrivning	-12 338 228	-12 338 220
Utgående ackumulerad avskrivning	-59 812 503	-47 371 068
Utgående restvärde enligt plan	1 942 152 070	1 954 490 297
I utgående restvärde ingår mark med	803 721 991	803 721 991
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	689 000 000	689 000 000
Taxeringsvärde mark	226 948 000	226 948 000
Summa	915 948 000	915 948 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	252 628	252 628
-Nyanskaffningar	-	-
Vid årets slut	252 628	252 628
Akkumulerade avskrivningar		
-Vid årets början	-196 240	-143 304
-Årets avskrivning	-30 771	-52 936
Vid årets slut	-227 011	-196 240
Redovisat värde vid årets slut	25 617	56 388

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	-	-
-Tillkommande tillgångar, SBAB placering 2024-02-09--2026-02-05	4 000 000	-
Redovisat värde vid årets slut	4 000 000	-

Not 11 Kortfristiga placeringar

	2024-12-31	2023-12-31
SBAB 1 årig placering tom 2025-01-24	7 434 334	1 000 000
SBAB 1 årig placering tom 2025-02-05	4 000 000	3 000 000
SBAB 1 årig placering tom 2025-02-17	1 000 000	-
Redovisat värde vid årets slut	12 434 334	4 000 000

Not 12 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Fordran entreprenör - Nacka 13:79 JV AB	285 614	285 614
Konto i annan bank	-	-
Momsfordran	66 080	-
Skattekonto	14 873	2 996
Summa	366 567	288 610

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbet försäkr premier	459 446	562 503
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	668 819	90 693
Summa	1 128 265	653 196

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Villkorsändringsdag	Räntesats	2024-12-31	2023-12-31
Nordea Hypotek	2025-02-03	3,31%	62 000 000	57 125 000
SBAB	2032-02-12	1,87%	62 000 000	62 000 000
SBAB	2027-09-10	3,96%	62 000 000	62 000 000
Nordea Hypotek	2025-02-03	0,91%	55 825 000	62 000 000
Nordea Hypotek	2029-01-17	1,06%	49 555 000	52 175 000
Summa			291 380 000	295 300 000

Varav Kortfristig del 120 445 000 62 000 000

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår. Lån med slutbetalningsdag under 2025 omsätts vid förfall.

Vid framtida låneomsättningar kommer upptagande av nya lån vara lägre för att tillgodose amorteringsbehovet från underhållsplanen.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
El (inkluderad i lev.skuld 2023)	285 140	-
Förutbetalda avgifter/hyror	1 270 108	1 787 689
Uppvärmning (inkluderad i lev.skuld 2023)	224 923	-
Utgiftsräntor	505 590	248 794
Upplupet styrelsearvode inkl sociala avgifter	540 053	430 781
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	175 965	42 885
Summa	3 001 779	2 510 149

Övriga noter

Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerhet	310 000 000	310 000 000
	310 000 000	310 000 000

Not 17 Eventalförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

Nacka den dag som framgår av respektive styrelseledamots elektroniska underskrift

Håkan Ekengren

Håkan Ekengren
Ordförande



Kenneth Wilén
Ledamot



Irene Färnström
Ledamot



Rose-Marie Johansson
Ledamot



Leticia Velasquez Diaz
Ledamot



Jan Larsson
Ledamot



Lotta Lindberg Vikström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift



Edlund & Partners AB
Tony Sjölund
Auktoriserad revisor



Föreningsvald revisor
Lars Holmström



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.