

Årsredovisning

Brf No. 4 i Nacka

769631-8059

Styrelsen för Brf No. 4 i Nacka får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 12
- Underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Information om verksamheten

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadsrätter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerades hos Bolagsverket 2017-05-19.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-02-28.

Föreningens fastighet

Föreningen äger 100% av fastigheten Sicklaön 396:41. Marken innehas med äganderätt.

Gemensamma anordningar/utrymmen

Gemensamma anordningar/utrymmen i föreningen finns i form av barnvagnsförråd, cykelrum, soprum, rullstolsrum, hobbyrum, biorum samt tvättstuga. Varje lägenhet har även ett tillhörande förråd.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Samfälligheter

Föreningen ingår i en samfällighet vars syfte är att drifta och förvalta Torggaraget där föreningen har sina parkeringsplatser.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Bostadsförvaltning Sverige AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om fastighetsskötsel med Habitek.

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig till år 2052.

Antal anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Styrelseledamöter

Ordinarie

Matilda Palmér Hagenfeldt, Ordf

Håkan Sager, Kassör

Maria Albinsson (utträtt December 2024)

Peggy Haase

Anna-Carin Monié

Suppleanter

Marcus Carlberg

Charles Palmér Hagenfeldt

Bostäder och andra ytor

Föreningen har 95 lägenheter, varav 94 upplåtna med bostadsrätt och 1 gästlägenhet som byggts under 2024.

Föreningen hade 2024-12-31 153 st medlemmar.

21 överlåtelse har skett under verksamhetsåret.

Väsentliga händelser

Under det gångna räkenskapsåret har styrelsen hanterat en mängd ärenden, varav några signifikanta som tas upp i denna förvaltningsberättelse.

Brandskydd

Ett större arbete med förbättring av fastighetens brandskydd, varpå ett antal luckor bytts ut och elarbeten har justerats.

Gästlägenhet och Bygglov

Gästlägenheten färdigställdes under våren och öppnade för bokning av föreningens medlemmar. Utnyttjandegraden är god med en beläggning under 2024 på ca 30%. På investerat kapital har föreningen en avkastning på ca 7%.

Elavtal

Efter några år av inflation och elkris vintertid i Sverige finns fortsatt en betydande risk för skenande energikostnader för föreningen, varpå ett nytt vintersäkrat elavtal signerats under räkenskapsåret. Avtalet har låst föreningens elpris under vintermånaderna till ett fördelaktigt pris, och resten av tiden löper avtalet på rörligt pris.

OVK och ventilation

Fastigheten har genomgått sin andra obligatoriska ventilationskontroll, där fastighetens ventilation bedömts undermålig. Styrelsen har undersökt tillsammans med vald leverantör de mest kostnadseffektiva tillvägagångssätten för att underhålla ventilationerna för att undvika större kostnader i samband med varje OVK som skall genomföras vart tredje år i fastigheten. Ett större arbete för att rengöra samtliga yttre ventiler på fastigheten, samt interna ventilationskanaler för frånluft, skall genomföras under 2025.

Styrelsen tackar alla medlemmar, framförallt engagerade medlemmar som är delaktiga i olika styrgrupper, för ert engagemang under det gångna året. Vi ser fram emot ett gott fortsatt samarbete för att möta föreningens behov och förväntningar.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2401-2412	2301-2312	2201-2212	2101-2112
Nettoomsättning	8 219	7 457	6 750	6 703
Resultat efter finansiella poster	-10 687	-10 081	-9 775	-9 661
Soliditet %	82	82	82	82
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	943	871		
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	78	74		
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	14 200	14 373	14 530	14 670
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	14 293	14 373		
Räntekänslighet %	15	17		
Sparande (kr) per kvadratmeter	118	174		
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	270	287		

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Föreningens förlust uppstår främst på grund av stora avskrivningar samt ökade ränte- och driftskostnader. Justerat för avskrivningar och planenligt underhåll är föreningens ekonomi i balans. Föreningens främsta verktyg för att möta ökade kostnader är genom förändringa av avgifterna. Föreningen har höjt avgifterna med 5% från 2025-04-01.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	560 320 000	1 049 662	-46 933 734	-10 080 780	504 355 148
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			-10 080 780	10 080 780	0
Förändring av underhållsfond		386 880	-386 880		0
Årets resultat				-10 687 001	-10 687 001
Belopp vid årets utgång	560 320 000	1 436 542	-57 401 394	-10 687 001	493 668 147

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-57 401 394
Årets resultat	-10 687 001
<i>Summa</i>	<i>-68 088 395</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	749 534
lanspråktagande av underhållsfond	-270 228
Balanseras i ny räkning	-68 567 701
<i>Summa</i>	<i>-68 088 395</i>

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

RESULTATRÄKNING

1

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.	2		
Hyror, avgifter mm.	3	8 218 813	7 457 178
Övriga rörelseintäkter		1 036 841	503 193
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		9 255 654	7 960 371
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4, 5	-3 038 064	-3 038 295
Reparationer och underhåll	6, 7	-589 558	-624 343
Övriga externa kostnader	8	-1 627 204	-855 508
Arvoden till styrelse		-129 711	-123 534
Avskrivningar på byggnader & inventarier		-11 318 186	-11 281 709
Summa rörelsekostnader		-16 702 723	-15 923 389
Rörelseresultat		-7 447 069	-7 963 018
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		81 782	44 055
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 321 714	-2 161 817
Summa finansiella poster		-3 239 932	-2 117 762
Resultat efter finansiella poster		-10 687 001	-10 080 780
Resultat före skatt		-10 687 001	-10 080 780
Årets resultat		-10 687 001	-10 080 780

BALANSRÄKNING

1

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	600 436 150	610 816 379
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		–	10 050
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>600 436 150</i>	<i>610 826 429</i>
Summa anläggningstillgångar		600 436 150	610 826 429
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		186 098	152 876
Övriga fordringar		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		265 138	98 522
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>451 236</i>	<i>251 398</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 104 060	3 795 573
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>3 104 060</i>	<i>3 795 573</i>
Summa omsättningstillgångar		3 555 296	4 046 971
SUMMA TILLGÅNGAR		603 991 446	614 873 400

		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser och insatsemissioner		560 320 000	560 320 000
Fond för yttre underhåll		1 436 542	1 049 662
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>561 756 542</i>	<i>561 369 662</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-57 401 394	-46 933 734
Årets resultat		-10 687 001	-10 080 780
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-68 088 395</i>	<i>-57 014 514</i>
Summa eget kapital		493 668 147	504 355 148
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	35 444 749	36 820 084
Summa långfristiga skulder		35 444 749	36 820 084
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	73 424 093	72 659 967
Leverantörsskulder		232 035	261 224
Övriga skulder		1 020	–
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 221 402	776 977
Summa kortfristiga skulder		74 878 550	73 698 168
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		603 991 446	614 873 400

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-7 447 069	-7 963 018
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar	11 318 186	11 281 709
Erhållen ränta	87 030	44 055
Erlagd ränta	-3 066 148	-2 083 011
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>891 999</i>	<i>1 279 735</i>
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-205 086	-8 982
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	160 690	3 619
Kassaflöde från den löpande verksamheten	847 603	1 274 372
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-927 907	-10 050
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-927 907	-10 050
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-611 209	-1 178 670
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-611 209	-1 178 670
Årets kassaflöde	-691 513	85 652
Likvida medel vid årets början	3 795 573	3 709 921
Likvida medel vid årets slut	3 104 060	3 795 573

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Valt regelverk

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av det som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Avdrag har gjorts för handelsrabatter, mängdrabatter och liknande prisavdrag.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Nedanstående nyttjandeperiods används.

Typ	Nyttjandeperiod	Procent
Stomme inkl. grund	100	1
Stomkomplettering/innervägg	50	2
Värme, Sanitet	50	2
Elinstallationer	40	2,5
Intre ytskikt	15	6,67
Fasad /Fönster	50	2
Inredning	30	3,34
Yttertak	40	2,5
Ventilation & hiss	25	4
Styr och reglerteknik	15	6,67
Övrigt	50	2
Gästlägenhet	15	6,67

Not 2 Hyror, avgifter och övriga intäkter	2024	2023
Årsavgifter	6 595 627	5 888 893
Debiterad el till boende	589 756	742 689
Hyror bio	41 950	4 854
Hyror garage	908 858	764 888
Hyror förråd	39 750	22 500
Överlåtelse och pantsättningsavgifter	38 132	29 693
Övriga intäkter	106 067	506 853
Fakturerade kostnader	935 514	–
	9 255 654	7 960 370

Not 3 Årsavgifternas innehåll

I föreningens årsavgifter ingår el, värme, vatten, TV (grundutbud), bredband (1000/1000) samt sedvanligt underhåll. Elen debiteras som ett obligatoriskt tillägg utifrån individuell mätning.

Not 4 Förvaltningstjänster enligt avtal	2024	2023
Fastighetsskötsel entreprenad	113 393	106 290
Städning	196 144	181 164
Trädgårdsskötsel	80 853	77 448
Hissavtal	37 500	–
Bevakningstjänster och övriga avtal	108 147	75 392
	536 037	440 294

Not 5 Taxebundna kostnader	2024	2023
El	602 561	937 035
Värme	865 949	778 724
Vatten och avlopp	602 337	470 636
Avfall och återvinning	165 717	186 659
Överlåtelse och pant -avgifter	58 394	45 160
Försäkringspremier	80 973	54 281
Kostnad för servitut	8 654	8 030
Kabel TV	31 519	34 004
Bredband	85 923	83 472
	2 502 027	2 598 001

Not 6 Reparation och underhåll	2024	2023
Rep./Underhåll i bostäder	4 809	14 239
Rep./Underhåll i gemensamma utrymmen	93 744	113 457
Rep./Underhåll av lås	13 086	20 099
Rep./Underhåll installationer	114 804	83 503
Rep./Underhåll hissar	52 751	18 285
Rep./Underhåll huskropp utvändigt	4 799	9 200
Rep./Underhåll utemiljö	11 803	4 905
Vatten- och fuktskador	23 535	–
	319 331	263 688

Not 7 Planenligt underhåll	2024	2023
Underhåll brandskydd	165 625	165 875
Underhåll installationer	8 125	86 250
Underhåll OVK	62 500	–
Underhåll hiss	9 040	8 454
Underhåll huskropp utvändigt	24 938	100 075
	270 228	360 654

Not 8	Övriga externa kostnader	2024	2023
	Nedskrivning fordringar Oscar Properties	919 539	246 790
	Revision	29 844	29 063
	Övriga förvaltningskostnader	25 737	44 654
	Ekonomisk förvaltning	148 190	125 501
	Konsultarvoden	30 225	46 528
	Bankkostnader	9 333	12 587
	Föreningsavgifter	7 660	7 660
	Samfällighet	348 386	238 611
	Kostnad parkeringshantering	108 289	104 115
		1 627 203	855 509
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	676 747 317	676 747 317
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	927 907	–
	Omklassificeringar m.m.	10 050	–
	Utgående anskaffningsvärden	677 685 274	676 747 317
	Ingående avskrivningar	-65 930 938	-54 649 229
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-11 318 186	-11 281 709
	Utgående avskrivningar	-77 249 124	-65 930 938
	Redovisat värde	600 436 150	610 816 379
	Taxeringsvärden	289 000 000	289 000 000
Not 10	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	114 000 000	114 000 000
	Summa ställda säkerheter	114 000 000	114 000 000
Not 11	Långfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	SBAB 1,23%, ffd 2025-02-14	-36 817 887	-37 035 288
	SBAB 3,49%, ffd 2032-03-16	-35 643 557	-35 842 365
	SBAB ränta 3 mån rörlig f.n. 3,62%, ffd 2025-04-08	-36 407 398	-36 602 398
	Kortfristig del av långfristig skuld	73 424 093	72 659 967
		-35 444 749	-36 820 084

Amortering under 2025 beräknas uppgå till 944 135 kr.

Två av lånen förfaller under 2025 och klassificeras som kortfristig skuld även om de omsätts vid förfallodagen.

Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Förinbetalda avgifter och hyror	542 316	443 656
	Värme	111 017	116 449
	El	30 721	87 594
	Revision	30 000	30 000
	Räntekostnader	334 372	78 806
	Rep./Underhåll gemensamma utrymmen	1 031	344
	Rep./Underhåll lås	–	3 385
	Rep./Underhåll installationer	21 163	16 743
	Rep./Underhåll hissar	10 037	–
	Styrelsearvoden inkl soc.avg.	129 711	–
	Övrigt	11 034	–
		1 221 402	776 977

UNDERSKRIFTER

Nacka den dag som framgår av elektronisk underskrift

Matilda Palmér Hagenfeldt
Styrelseordförande

Håkan Sager

Peggy Haase

Anna-Carin Jevrell Monié

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Daniel Boström
Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.