

# Årsredovisning 2025

Brf K1 Nacka strand

769634-9385



 nabo

# Välkommen till årsredovisningen för Brf K1 Nacka strand

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Nacka.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-06-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2023-06-28 och nuvarande stadgar registrerades 2025-07-14 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Sicklaön 13:142		Nacka

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Gjensidige

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2023.

Föreningen har 60 bostadsrätter om totalt 3697 kvm och 1 lokal om 106 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 803 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Stefan Ternvald	Ordförande
Anna-Karin Swärd	Styrelseledamot
Audingas Sumskas	Styrelseledamot
Jens-Åke Valdemar Johansson	Styrelseledamot
Milos Martinovic	Styrelseledamot
Anna-Karin Dahlberg	Suppleant
Roger Sandgren	Suppleant

### Valberedning

Anna Svensson  
Charlotte Signahl

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av styrelseledamöterna.

## Revisorer

Per Niclas Wärenfeldt Revisor BoRevision

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03.

Extra föreningsstämma hölls 2025-02-19. Stadgeändring och fyllnadsväl till styrelsen fram till ordinarie stämma.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

## Avtal med leverantörer

Bredband och TV	Tele2 Sverige AB
Dörrautomatik	AB Byggbeslag Lås och Säkerhet
Ekonomiska förvaltning	Brf-Ekonomen i Stockholm AB/Nabo Group AB
Elnätsavtal	Nacka Energi
Fastighetskötsel	Fastighetsallians AB
Hiss	TK Elevator Sweden AB
Sophämtning	Remondis, Nacka Vatten och Avfall
Trappstädning, städning av gemensamhetslokal	J&J Fastighetsförvaltning AB
Vatten och avfall	Nacka Vatten och Avfall

## Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Torggaraget, med en andel på 4.4%.

Samfälligheten förvaltar sicklaön ga:154, som består av ett garage.

## Övrig verksamhetsinformation

2-årsbesiktning genomfördes under november 2025. Thulin & Granberg Besiktigaren AB anlätades som Huvudbesiktningsman för entreprenaden K1 Nacka strand.

Till följd av frekventa driftstörningar av hissarna har en extra garantibesiktning genomförts av hissarna utöver 2-årsbesiktningen. Utförare var Hisskonsulterna.

Under 2025 har två projekt startats upp. Ett för översyn om möjligheter till inglasning av balkonger och ett för att se över möjligheterna att ställa i ordning en övernattningsdel i gemensamhetslokalen. Inför uppstarten skickades enkäter ut för insamling av medlemmarnas synpunkter.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

2025 är det första helåret som fastigheten drivs helt i bostadsrättsföreningens egna regi. Fastigheten överlämnades från byggherren och en avräkning gjordes per 31 maj 2024. I samband med avräkningen nollställdes resultaträkningen (intäkter och kostnader). Konsekvensen blev att siffrorna för 2024 blev lägre än normalt, eftersom perioden inte avser hela 2024.

Ett av föreningens tre lån omförhandlades i januari 2025 varpå räntan kunde bindas till 3,01% fram till januari 2028 på detta lån, jämfört 4,43% sedan tidigare.

Under delar av 2024 och 2025 hade Nacka Vatten och avfall problem med preliminärdebitering och avläsning av föreningens vattenförbrukning. Delar av 2024 års vattenförbrukning fakturerades under våren 2025, varpå vattenförbrukningen för 2025 kan upplevas som högre än verkligt utfall.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-02-01 med 2%.

### Förändringar i avtal

Föreningen har utnyttjat Nabos tjänst om försäkringsupphandling, som ingår i Nabos förvaltningsuppdrag, och har därmed sänkt kostnaderna för fastighetsförsäkringen med drygt 13 000 kr per år. Försäkringen hos Trygg Hansa ersattes med motsvarande försäkring hos Gjensidige.

### Övriga uppgifter

Underhållsplanen ses över årligen i samband med budgetarbetet inför kommande år.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 84 st. Tillkommande medlemmar under året var 22 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 92 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

<b>NYCKELTAL</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Nettoomsättning	4 593 992	2 899 030	166 466
Resultat efter fin. poster	-4 702 113	-981 054	842 400
Soliditet (%)	83	83	71
Yttre fond	148 600	-	-
Taxeringsvärde	152 306 000	91 809 000	91 809 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	984	584	965
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	79,6	74,3	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 569	14 717	14 829
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	14 232	14 309	14 417
Sparande / kvm totalyta, kr	168	162	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	47	24	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	110	66	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	118	6	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	275	96	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,37	1,92	-
Räntekänslighet (%)	14,80	15,07	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger årets negativa resultat. På längre sikt kommer inte detta påverka föreningens ekonomi negativt. Detta kommer finansieras i form av avgiftsregleringar.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	148 600 000	-	-	148 600 000
Upplåtelseavgifter	121 170 000	-	-	121 170 000
Fond, yttre underhåll	0	-	148 600	148 600
Balanserat resultat	-1 168 922	-981 054	-148 600	-2 298 576
Årets resultat	-981 054	981 054	-4 702 113	-4 702 113
<b>Eget kapital</b>	<b>267 620 024</b>	<b>0</b>	<b>-4 702 113</b>	<b>262 917 911</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 298 576
Årets resultat	-4 702 113
<b>Totalt</b>	<b>-7 000 689</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	148 600
Balanseras i ny räkning	-7 149 289
	<hr/>
	<b>-7 000 689</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 593 992	2 899 030
Övriga rörelseintäkter	3	594	27 499
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 594 586</b>	<b>2 926 529</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 872 136	-802 012
Övriga externa kostnader	9	-169 061	-105 571
Personalkostnader	10	-71 161	-37 652
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 342 460	-1 553 519
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 454 819</b>	<b>-2 498 754</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-2 860 233</b>	<b>427 775</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 853	243
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 844 733	-1 409 072
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 841 880</b>	<b>-1 408 829</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-4 702 113</b>	<b>-981 054</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-4 702 113</b>	<b>-981 054</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	316 646 284	321 988 744
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>316 646 284</b>	<b>321 988 744</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>316 646 284</b>	<b>321 988 744</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		11 653	144 102
Övriga fordringar	14	1 154 812	622 331
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	177 714	119 147
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 344 179</b>	<b>885 580</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		0	998 798
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>0</b>	<b>998 798</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 344 179</b>	<b>1 884 378</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>317 990 463</b>	<b>323 873 122</b>

# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		269 770 000	269 770 000
Fond för yttre underhåll		148 600	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>269 918 600</b>	<b>269 770 000</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-2 298 576	-1 168 922
Årets resultat		-4 702 113	-981 054
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-7 000 689</b>	<b>-2 149 976</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>262 917 911</b>	<b>267 620 024</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	53 573 749	36 449 978
Övriga långfristiga skulder		114 000	114 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>53 687 749</b>	<b>36 563 978</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	550 684	18 224 989
Leverantörsskulder		54 761	136 292
Skatteskulder		23 060	378 090
Övriga kortfristiga skulder		1 429	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	754 869	949 748
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 384 803</b>	<b>19 689 120</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>317 990 463</b>	<b>323 873 122</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-2 860 233</b>	<b>427 775</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	5 342 460	2 669 537
	<b>2 482 227</b>	<b>3 097 312</b>
Erhållen ränta	2 853	243
Erlagd ränta	-2 070 610	-956 470
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>414 470</b>	<b>2 141 085</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	322 510	-95 844
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-404 135	-6 061 685
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>332 845</b>	<b>-4 016 444</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-45 043 816
Förvärv av finansiella tillgångar	0	-4 905
Avyttring av finansiella tillgångar	0	4 905
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-45 043 816</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	0	69 272 000
Upptagna lån	50	0
Amortering av lån	-550 584	-40 838 395
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-550 534</b>	<b>28 433 605</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-217 689</b>	<b>-20 626 655</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 245 081</b>	<b>21 871 735</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 027 392</b>	<b>1 245 081</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf K1 Nacka strand är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

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 av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,00 - 1,67 %
El	5,00 %
Ventilation	5,00 %
Stamledningar Värme	3,33 %
Hissar	8,00 %
Fönster	3,33 %
Fasader	2,50 %
Yttertak	4,00 %
Restpost	1,67 %

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 det lägre värdet.

#### 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 föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Uppskjuten skatt

Fastighetsinnehavet har e redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 39 950 000 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden förfaller till betalning den dag bostadsrättsföreningen överläter fastigheten till någon annan. Då syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta bostadsrättslägenheter utan begränsning i den åt sina medlemmar, värderas den uppskjutna skatteskulden till noll kronor

## Fastighetslån

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

## Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	3 656 681	2 170 197
Hysesintäkter, lokaler	231 588	153 520
Hysesintäkter, p-platser	671 516	341 437
Övriga intäkter	34 207	233 877
<b>Summa</b>	<b>4 593 992</b>	<b>2 899 030</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-6	489
Övriga intäkter	600	26 034
Övriga rörelseintäkter	0	975
<b>Summa</b>	<b>594</b>	<b>27 499</b>

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	112 757	52 051
Besiktning och service	29 180	5 841
Städning	90 466	52 722
Trädgårdsarbete	921	0
Övrigt	14 474	99 222
Snöskottning	1 936	1 358
<b>Summa</b>	<b>249 734</b>	<b>211 194</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Bostäder VVS	22	0
Trapphus/port/entr	1 120	0
Soprum/miljöanläggning	2 800	0
Dörrar och lås/porttele	25 797	0
VA	14 740	0
Ventilation	30 302	0
El	351	0
Hissar	8 793	838
Gård/markytor	8 230	0
<b>Summa</b>	<b>92 155</b>	<b>838</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Ventilation	0	14 718
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>14 718</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	179 657	92 508
Uppvärmning	417 229	252 724
Vatten	449 070	23 190
Sophämtning	113 162	65 185
<b>Summa</b>	<b>1 159 118</b>	<b>433 607</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	0	55 293
Övrigt	42 015	0
Bredband	0	73 738
Bredband/Kabeltv	128 232	0
Arvode teknisk förvaltning	0	12 624
Samfällighet	177 823	0
Fastighetsskatt	23 060	0
<b>Summa</b>	<b>371 130</b>	<b>141 655</b>

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	24 151	41 229
Förbrukningsmaterial	3 829	2 068
Programvaror	0	5 520
Telekommunikation	2 832	1 942
Datakommunikation	3 272	1 978
Företagsförsäkring	6 776	3 409
Revisionsarvoden	22 500	0
Trivselåtgärder	2 943	0
Ekonomisk förvaltning	90 312	47 689
Konsultkostnader	1 459	0
Bankkostnad	4 360	1 738
Tillsynsavgifter Myndigheter	6 629	0
<b>Summa</b>	<b>169 061</b>	<b>105 571</b>

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	57 300	28 650
Sociala avgifter	13 861	9 002
<b>Summa</b>	<b>71 161</b>	<b>37 652</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 835 728	1 411 962
Övriga räntekostnader	9 005	-2 890
<b>Summa</b>	<b>1 844 733</b>	<b>1 409 072</b>

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	324 658 281	56 813 996
Årets inköp	0	267 844 285
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>324 658 281</b>	<b>324 658 281</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-2 669 537	0
Årets avskrivning	-5 342 460	-2 669 537
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-8 011 997</b>	<b>-2 669 537</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>316 646 284</b>	<b>321 988 744</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>56 813 996</i>	<i>56 813 996</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	118 748 000	55 200 000
Taxeringsvärde mark	33 558 000	36 609 000
<b>Summa</b>	<b>152 306 000</b>	<b>91 809 000</b>

NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	222 800 469
Årets investeringar	0	204 763
Omfört till Byggnad	0	-223 005 232
<b>Summa pågående arbeten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	322	372 388
Övriga fordringar	127 098	3 660
Nabo Klientmedelskonto	758 631	246 283
Borgo	268 760	0
<b>Summa</b>	<b>1 154 812</b>	<b>622 331</b>

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	154 805	119 147
Förvaltning	22 909	0
<b>Summa</b>	<b>177 714</b>	<b>119 147</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Danske Bank	2028-01-31	3,01 %	18 041 561	18 224 989
Danske Bank	2027-02-01	3,75 %	18 041 411	18 224 989
Danske Bank	2029-01-31	3,74 %	18 041 411	18 224 989
<b>Summa</b>			<b>54 124 433</b>	<b>54 674 967</b>
Varav kortfristig del			550 684	18 224 989

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 51 370 963 kr.

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.

## NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 087	236
Fastighetsskötsel	9 965	0
El	15 397	10 502
Uppvärmning	54 077	59 545
Utgiftsräntor	226 725	452 602
Vatten	31 152	0
Löner	28 650	28 650
Sociala avgifter	9 002	9 002
Förutbetalda avgifter/hyror	376 814	389 211
<b>Summa</b>	<b>754 869</b>	<b>949 748</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	163 200 000	163 200 000

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Åtgärder efter 2-årsbesiktningen slutförs under början av 2026. Extra arbete med att få föreningens hissleverantör, TK Elevator, att leva upp till befintligt garantiserviceavtal och för att säkerställa att föreningen kommer att ha fungerande och driftsäkra hissar framöver.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-05.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Nacka

---

Anna-Karin Swärd  
Styrelseledamot

---

Audingas Sumskas  
Styrelseledamot

---

Jens-Åke Valdemar Johansson  
Styrelseledamot

---

Milos Martinovic  
Styrelseledamot

---

Stefan Ternvald  
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

BoRevision  
Per Niclas Wärenfeldt  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

16.05.2026 22:32

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 05.05.2026 09:48

**DOCUMENT ID:**

BylqyWXv0bx

**ENVELOPE ID:**

HJqJ-XD0Zg-BylqyWXv0bx

**DOCUMENT NAME:**

Brf K1 Nacka strand, 769634-9385 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

**SHA-512:**

e9ae36ff79c8721c167b5cc287ac705e5278fb59c4089fdadb5f5c22a9d5fa941931cfd8b638716991ced674d0dcbd56120ac394b54b47b09b6bf455348753ae

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant









eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>1. JENS-ÅKE VALDEMAR JO HANSSON</b> jens_vaxholm@hotmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 17:51 05.05.2026 17:37	eID Low	Swedish BankID IP: 194.5.155.93
<b>2. Milos Martinovic</b> milos.martinovic@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 18:20 05.05.2026 18:18	eID Low	Swedish BankID IP: 136.163.208.2
<b>3. Nils Stefan Ternvald</b> stefan.ternvald@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 21:24 05.05.2026 11:38	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.171.174
<b>4. Anna-Karin Swärd</b> anna-karin.sward@capiro.se	 Signed Authenticated	06.05.2026 13:53 06.05.2026 13:51	eID Low	Swedish BankID IP: 81.26.255.169
<b>5. Audingas Sumskas</b> audingas.sumskas@gmail.com	 Signed Authenticated	15.05.2026 12:06 15.05.2026 11:30	eID Low	Swedish BankID IP: 95.194.134.4
<b>6. Per Niclas Wärenfeldt</b> niclas.warenfeldt@borevision.se	 Signed Authenticated	16.05.2026 22:32 16.05.2026 22:32	eID Low	Swedish BankID IP: 83.140.33.193

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## 📎 Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Custom events

---

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed