

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 2025-01-01 - 2025-12-31.

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	13

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 Förvaltning AB.
Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig till år 2052.

Antal anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Styrelseledamöter

Ordinarie

Marianne Fendert, Ordf

Paavo Ahtiainen, Kassör

Brendan Meredith

Iuliu Kis

Cathrin Engman

Suppleanter

Katarina Stark

Sara Wennertorp

Bostäder och andra ytor

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

Föreningen hade 2025-12-31 151 st medlemmar.

8 överlåtelse har skett under verksamhetsåret.

Väsentliga händelser

Under det gångna räkenskapsåret har styrelsen hanterat ett flertal ärenden. Några av dessa redovisas nedan i vår förvaltningsberättelse.

Skyddsrum på uppdrag av MSB/MCF

Under året har MSB (Myndigheten för samhällsskydd och beredskap – numera benämnd Myndigheten för civilt försvar, MCF) inventerat föreningens skyddsrum. Inventeringen resulterade i vissa anmärkningar och arbetet för att åtgärda dessa kommer att påbörjas.

Ventilation (OVK)

Under våren 2025 påbörjades en obligatorisk ventilationskontroll (OVK) av fastigheten, som tidigare fått anmärkningar som nu har åtgärdats. Besiktningen slutfördes i början av året och är nu godkänd.

Ny fastighetsförvaltare

Föreningen har tecknat avtal om fastighetsskötsel med Habitek Förvaltning AB. I slutet av december 2025 förvärvade Jakobsen Properties AB Habitek Förvaltning AB. Under 2026 planeras en fusion där Habitek blir en del av Jakobsen Properties AB.

Elavtal

Efter några år med höga och osäkra elpriser har styrelsen identifierat en betydande risk för ökade energikostnader. Efter förhandling har föreningen därför valt att binda elpriset under vintermånaderna till en fördelaktig nivå. Under övriga månader löper avtalet med rörligt pris.

Avslutning

Styrelsen tackar samtliga medlemmar för deras engagemang och stöd under det gångna året. Ett särskilt tack riktas till er som bidrar genom aktivt arbete i exempelvis trädgårdsgruppen, gästlägenheten och biogruppen. Styrelsen ser fram emot ett fortsatt gott samarbete och arbetar aktivt för att föreningen även framöver ska kunna möta medlemmarnas behov och förväntningar.

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	2501-2512	2401-2412	2301-2312	2201-2212
Nettoomsättning	8 414	8 219	7 457	6 750
Resultat efter finansiella poster	-10 289	-10 687	-10 081	-9 775
Soliditet %	82	82	82	82
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	962	943	871	
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	87	78	74	
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	14 077	14 200	14 373	14 530
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	14 169	14 293	14 373	
Räntekänslighet %	15	15	17	
Sparande (kr) per kvadratmeter	162	118	174	
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	278	270	287	

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Föreningens förlust uppstår främst på grund av stora avskrivningar samt ökade driftskostnader. Justerat för avskrivningar och planenligt underhåll är föreningens ekonomi i balans. Föreningens främsta verktyg för att möta ökade kostnader är genom förändring av avgifterna. Föreningen höjde avgifterna med 5% från 2025-04-01, vilket får full effekt på resultatet under 2026.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	560 320 000	1 436 542	-57 401 394	-10 687 001	493 668 147
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			-10 687 001	10 687 001	0
Förändring av underhållsfond		479 306	-479 306		0
Årets resultat				-10 289 190	-10 289 190
Belopp vid årets utgång	560 320 000	1 915 848	-68 567 701	-10 289 190	483 378 957

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-68 567 701
Årets resultat	-10 289 190
Summa	-78 856 891

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	749 534
lanspråktagande av underhållsfond	-186 875
Balanseras i ny räkning	-79 419 550
Summa	-78 856 891

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

RESULTATRÄKNING

1

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.	2		
Hyror, avgifter mm.	3	8 413 908	8 218 813
Övriga rörelseintäkter		56 119	1 036 841
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		8 470 027	9 255 654
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4, 5	-3 222 428	-3 038 064
Reparationer och underhåll	6, 7	-473 755	-589 558
Övriga externa kostnader	8	-689 381	-1 627 204
Arvoden till styrelse		-154 550	-129 711
Avskrivningar på byggnader & inventarier		-11 344 238	-11 318 186
Summa rörelsekostnader		-15 884 352	-16 702 723
Rörelseresultat		-7 414 325	-7 447 069
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		42 940	81 782
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 917 805	-3 321 714
Summa finansiella poster		-2 874 865	-3 239 932
Resultat efter finansiella poster		-10 289 190	-10 687 001
Resultat före skatt		-10 289 190	-10 687 001
Årets resultat		-10 289 190	-10 687 001

BALANSRÄKNING

1

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	589 091 912	600 436 150
Summa materiella anläggningstillgångar		589 091 912	600 436 150
Summa anläggningstillgångar		589 091 912	600 436 150
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		186 902	186 098
Övriga fordringar		3 021	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		243 598	265 138
Summa kortfristiga fordringar		433 521	451 236
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 068 114	3 104 060
Summa kassa och bank		3 068 114	3 104 060
Summa omsättningstillgångar		3 501 635	3 555 296
SUMMA TILLGÅNGAR		592 593 547	603 991 446

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

		2025-12-31	2024-12-31
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		1 915 848	1 436 542
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>562 235 848</i>	<i>561 756 542</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-68 567 701	-57 401 394
Årets resultat		-10 289 190	-10 687 001
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-78 856 891</i>	<i>-68 088 395</i>
Summa eget kapital		483 378 957	493 668 147
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	71 573 772	35 444 749
Summa långfristiga skulder		71 573 772	35 444 749
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	36 350 934	73 424 093
Leverantörsskulder		225 716	232 035
Övriga skulder		–	1 020
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 064 168	1 221 402
Summa kortfristiga skulder		37 640 818	74 878 550
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		592 593 547	603 991 446

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-7 414 325	-7 447 069
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar	11 344 238	11 318 186
Erhållen ränta	43 620	87 030
Erlagd ränta	-3 252 177	-3 066 148
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>721 356</i>	<i>891 999</i>
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	17 035	-205 086
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	169 799	160 690
Kassaflöde från den löpande verksamheten	908 190	847 603
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-927 907
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-927 907
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-944 136	-611 209
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-944 136	-611 209
Årets kassaflöde	-35 946	-691 513
Likvida medel vid årets början	3 104 060	3 795 573
Likvida medel vid årets slut	3 068 114	3 104 060

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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	2025	2024
Årsavgifter		6 842 947	6 595 627
Debiterad el till boende		486 400	589 756
Hyror bio/gästlägenhet		88 167	41 950
Hyror garage		916 672	908 858
Hyror förråd		32 330	39 750
Överlåtelse och pantsättningsavgifter		43 013	38 132
Övriga intäkter		21 298	106 067
Fakturerade kostnader		39 200	935 514
		8 470 027	9 255 654

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	2025	2024
Fastighetsskötsel entreprenad	108 641	113 393
Städning	201 217	196 144
Trädgårdsskötsel	71 054	80 853
Hissavtal	48 975	37 500
Bevakningstjänster och övriga avtal	186 657	108 147
Brandskydd	7 550	–
	624 094	536 037

Not 5 Taxebundna kostnader	2025	2024
El	788 440	602 561
Värme	890 994	865 949
Vatten och avlopp	448 646	602 337
Avfall och återvinning	165 998	165 717
Överlåtelse och pant -avgifter	61 300	58 394
Försäkringspremier	90 057	80 973
Kostnad för servitut	16 958	8 654
Kabel TV	41 847	31 519
Bredband	94 094	85 923
	2 598 334	2 502 027

Not 6 Reparation och underhåll	2025	2024
Rep./Underhåll i bostäder	–	4 809
Rep./Underhåll i gemensamma utrymmen	37 692	93 744
Rep./Underhåll av lås	1 082	13 086
Rep./Underhåll installationer	11 253	114 804
Rep./Underhåll hissar	220 282	52 751
Rep./Underhåll huskropp utvändigt	–	4 799
Rep./Underhåll utemiljö	5 637	11 803
Vatten- och fuktskador	10 934	23 535
	286 880	319 331

Not 7	Planenligt underhåll	2025	2024
	Underhåll brandskydd	–	165 625
	Underhåll installationer	186 875	8 125
	Underhåll OVK	–	62 500
	Underhåll hiss	–	9 040
	Underhåll huskropp utvändigt	–	24 938
		186 875	270 228

Not 8	Övriga externa kostnader	2025	2024
	Nedskrivning fordringar Oscar Properties	–	919 539
	Revision	30 375	29 844
	Övriga förvaltningskostnader	29 780	25 737
	Ekonomisk förvaltning	150 520	148 190
	Konsultarvoden	31 763	30 225
	Bankkostnader	10 844	9 333
	Föreningsavgifter	6 900	7 660
	Samfällighet	316 120	348 386
	Kostnad parkeringshantering	113 079	108 289
		689 381	1 627 203

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	677 685 274	676 747 317
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	–	927 907
	Omklassificeringar m.m.	–	10 050
	Utgående anskaffningsvärden	677 685 274	677 685 274
	Ingående avskrivningar	-77 249 124	-65 930 938
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-11 344 238	-11 318 186
	Utgående avskrivningar	-88 593 362	-77 249 124
	Redovisat värde	589 091 912	600 436 150
	Taxeringsvärden	284 000 000	289 000 000

Not 10	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar	114 000 000	114 000 000
	Summa ställda säkerheter	114 000 000	114 000 000

Not 11	Långfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	SBAB 2,86%, ffd 2027-01-14	-36 582 559	-36 817 887
	SBAB 3,49%, ffd 2032-03-16	-35 444 749	-35 643 557
	SBAB ränta 3 mån rörlig f.n. 2,54%, ffd 2026-01-08	-35 897 398	-36 407 398
	Kortfristig del av långfristig skuld	36 350 934	73 424 093
		-71 573 772	-35 444 749

Amortering under 2026 beräknas uppgå till 1 133 536 kr.

Ett av lånen förfaller under 2026 och klassificeras som kortfristig skuld även om det omsätts vid förfallodagen.

Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förinbetalda avgifter och hyror	614 746	542 316
	Värme	120 034	111 017
	El	68 143	30 721
	Revision	30 000	30 000
	Räntekostnader	–	334 372
	Vatten	40 776	–
	Rep./Underhåll gemensamma utrymmen	–	1 031
	Rep./Underhåll installationer	–	21 163
	Rep./Underhåll hissar	35 919	10 037
	Styrelsearvoden inkl soc.avg.	154 550	129 711
	Övrigt	–	11 034
		1 064 168	1 221 402

Den dag årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes 2026-04-13

UNDERSKRIFTER

Nacka den dag som framgår av elektronisk underskrift

Marianne Fendert
Styrelseordförande

Cathrin Engman

Brendan Meredith

Iuliu Kis

Paavo Ahtiainen

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.