

Signed Document

via <https://min.ebox.nu>



HSB BRF Palatinen i Nacka Årsredovisning 2023

Signed text:

I hereby sign and accept the contents in the PDF file (1) and all agreements therein:

File (1)

Name: HSB BRF Palatinen i Nacka Årsredovisning 2023.pdf

Size: 490654 byte

Hash value SHA256:

6bbc77d4938fc311b23ac93824e85dd5115a5f90911993b54780ccfdbcbc8be5

The original file and all signatures are attached to this PDF.

To open the attachments, a dedicated PDF reader may be required.

Signed By 9:

DAVID SCHLEIN-ANDERSEN

Signed with BankID 2024-05-02 13:17 Ref: aa600054-66eb-4ff1-9f7b-1f9824f7a766

Bengt Torsten Resar

Signed with BankID 2024-05-02 10:15 Ref: 20de016d-2b80-4857-8216-bc3256f9a0c4

LENA ZOZULYAK

Signed with BankID 2024-05-02 09:37 Ref: d7f30650-0f1e-46c1-9e87-cc47fbc96012

Veikko Pekka Topias Räihä

Signed with BankID 2024-05-01 18:20 Ref: 82a0109c-bcb9-47be-a9d9-f635541a2899

EVA WANDEL

Signed with BankID 2024-05-01 18:13 Ref: e1579d74-525a-4ef5-9b5f-25a5238d456c

MARIA LESKINEN

Signed with BankID 2024-05-01 17:56 Ref: e58f0b4c-903f-4e20-abe7-4b432aa54c24

CHARLOTTE CHOON-OK LINDBERG

Signed with BankID 2024-05-01 03:27 Ref: f01232e4-8fe7-4638-8b80-f8eafe3417eb

THOMAS RUNDIN

Signed with BankID 2024-04-30 22:25 Ref: 1121ee0b-093c-4186-8e02-2e5022151f5d

OSCAR NORBERG

Signed with BankID 2024-04-30 20:50 Ref: cb6c9804-9592-4a0f-bba9-37b6619242c2



Org nr 769617-6317

Styrelsen för HSB BRF Palatinen i Nacka

Org nr 769617-6317

får härmed avge årsredovisning för
föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31





Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Palatinen i Nacka

Styrelsen för HSB BRF Palatinen i Nacka får härmed avge årsredovisning räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. 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.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen är ett privatbostadsföretag ("äktä förening") enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Sicklaön 151:28 i Nacka kommun.

Föreningen är delägare i gemensamhetsanläggningarna Sicklaön GA:83 (andel 70/515) och Sicklaön GA:84 (andel 70/230) tillsammans med grannföreningarna HSB BRF Capitolium i Nacka samt HSB BRF Colosseum i Nacka.

Styrelsen har sitt säte i Nacka.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	70	5116
Hysesrätter	0	0
Lokaler ¹	1	32
Parkeringsplatser i kallgarage ²	92	-
Parkeringsplatser med laddbox ²	76	-
Parkeringsplatser utomhus ²	3	-
MC-platser ²	5	-

Föreningens fastighet är byggd 2009 med värdeår 2009.

Fastighetens försäkring

Föreningen är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret t.o.m 2024-12-31. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

De tre bostadsrättsföreningarna HSB BRF Palatinen i Nacka, HSB BRF Colosseum i Nacka och HSB BRF Capitolium i Nacka bildar Forum Nacka Samfällighetsförening som förvaltar Sicklaön GA:83 och Sicklaön GA:84, vilket framför allt innefattar garageverksamhet åt de tre bostadsrättsföreningarnas medlemmar.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 2,5% fr.o.m. 1 april 2023, därefter ytterligare 7% fr.o.m. 1 juli 2023 och slutligen med ytterligare 10% fr.o.m. 1 januari 2024.

Genomfört planerat underhåll

¹ Styrelselokal som används som gästrum, för detaljer se föreningens hemsida.

² Parkeringsplatser genom Forum Nacka Samfällighetsförening, delad kö med de andra två bostadsrättsföreningarna.



Frånluftsfläkten i port 11 har renoverats efter en längre tids driftproblem.

Utebelysningens lågenergilampor har bytts ut till LED-belysning.

Slitagedelar i undercentralen har bytts ut t.ex. gummidämpare och dyrkrör.

Pågående och framtida underhåll

Fastighetens trapphusbelysning byts successivt ut till LED-belysning allteftersom lågenergilamporna eller hf-donen i armaturerna går sönder.

Fläktaggregaten för port 15, 17B och 19 samt frånluftsfläktarna för port 13A och 13B uppnår sin tekniska livslängd 2024 respektive 2029. Dessa kan komma att fungera många år framöver och kommer endast att bytas ut när de går sönder.

Inom de kommande fem åren ligger följande åtgärder enligt underhållsplan. Sannolikt kommer flertalet av dessa punkter att skjutas på framtiden om kommande fastighetssyn bedömer skicket vara fullgott:

- Fasadtvätt
- Byte av mjukfogar mellan betongelement
- Byte av insamlings och kommunikationssystem för IMD-elmätning
- Byte av hisslinor
- Byte av kallmangel i tvättstuga
- Renovering av ytskikt, tvättställ samt ventilation tvättstuga
- Renovering av styrelserum/gästrum (golv, väggar, tak, pentry)

Underhållsplan

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Underhållsplanen ligger till grund för föreningens mål för långsiktigt sparande.

Under 2023 genomfördes en revidering av föreningens befintliga underhållsplan. Underhållsplanen anpassades till dagens rekommendation om 50 årig investeringsplan för att ta fram underhållskostnad på lång sikt för enklare budgetering över tid. Vid denna revidering kompletterades planen så att alla stora komponenter finns med samt att priserna uppdaterades med priser från repabkatalogen som är en branschstandard för prissättning gällande underhållsplanering för flerfamiljshus.

Stadegenlig fastighetssyn genomfördes 2023-09-08.

Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Övriga väsentliga händelser

Ett av föreningens lån om 5 539 923 kr har omförhandlats till en bunden ränta om 4,38% på två år.

En ny energideklaration har upprättats där byggnaden fick energiklass D.

Styrelsen har under hösten 2023 utrett möjligheterna att installera batterilager för stödtjänster av elnätet då ersättningsnivåerna är väldigt gynnsamma. Installation genomfördes i början av 2024 och anläggningen driftsattes i april 2024.

Styrelsen har under hösten 2023 fortsatt arbetet med energieffektivisering och utrett möjligheterna att genom smart styrning sänka effekten på fjärrvärmeuttaget. Utredningen fortsätter in i 2024.

Under 2023 annonserade Stockholm Exergi om en hög prishöjning inför 2024 varpå styrelsen ansökte om förhandling och därefter skickade in ansökan om medling till fjärrvärmenämnden.

Styrelsen har under hösten tecknat avtal med Maries Puts och Städ om fastighetsstädning då föreningens tidigare städbolag slutat med fastighetsstädning.

Utredningen om möjligheter att installera bergvärme på fastigheten avslutades efter att det konstaterats att utrymme för borrhål var för litet.

Föreningens gästrum som sedan juni 2022 upplåtits till ukrainska flyktingar förlängdes efter beslut på ordinarie föreningsstämma 3 maj.



För att spara in på trädgårdskostnader har styrelsen m.fl. medlemmar skött bevattning av gräsmattor och rabatter under årets varma månader.

Under 2023 har styrelsen fortsatt utredningen om varierande inomhustemperaturer (höga i vissa lägenheter och låga i andra) och beslutat att pausa styrningen via Stockholm Exergis lösning Intelligy och återgå till styrning av föreningens undercentral.

Utredningen om installation av gunga eller liknande lekredskap har avslutats efter att det dels konstaterats att konstruktionen och det underliggande garaget kraftigt begränsar utbudet av lekredskap, och dels eftersom det gällande ekonomiska läget inte motiverar en kostnad om drygt 200 000 kr.

Styrelsen har under 2023 tecknat avtal om bundet elpris hos Skellefteå Kraft till ett pris om 1,30 öre/kWh inkl avgifter och skatter.

Styrelsen har ansökt om och fått beviljat elstöd om 129 955 kr motsvarande 50 öre/kWh för förbrukningen mellan 1 oktober 2021 och 30 september 2022.

Föreningens solcellsanläggning har under 2023 producerat 58 770 kWh (61 258 kWh) med en besparing om ca 105 000 kr (151 000 kr) åt föreningen för insparad och 5 000 kr (14 000 kr) för såld el. Totalt har solcellsanläggningen gett besparingar på 353 000 kr. Om besparingarna fortsätter i samma takt som 2023 kommer installationskostnaden vara betalad om fem år. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Resultatutveckling och analys

Resultatet före avskrivningar ökade med 30% från 857 233 kr 2022 till 1 114 275 kr 2023 (+257 042 kr).

Fastighetsskötsel, reparationer och lokalvård ökade med 10% 2023 jämfört med 2022 (+49 950 kr).

Föreningens energikostnader (justerade med IMD) minskade med 18% från 1 321 314 kr 2022 till 1 087 111 kr 2023 (-234 203 kr). Kostnaden för fjärrvärme ökade 9% (+56 193 kr) och vattenkostnaden ökade med 10% (+37 005 kr) medan elkostnaden minskade med 105% från 311 290 kr 2022 till -16 111 kr 2023 (-327 401 kr). Detta är dock något missvisande då årsavgifter el (lägenheternas förbrukade el) debiteras fyra månader i efterhand och priset för el var lägre under 2023 än det som debiterades medlemmar för kvartal 3 och 4 2022.

Sophämtning minskade med 17% från 140 545 kr 2022 till 116 101 kr 2023 (-24 444 kr) p.g.a. neddragning till färre antal kärl.

Räntekostnaderna ökade med 69% från 232 511 kr 2022 till 398 880 kr 2023 (+160 369 kr) p.g.a. omförhandling av ett av föreningens lån till betydligt högre ränta.

Intäkterna från samfälligheten minskade från 304 668 kr 2022 till 188 696 kr 2023 (-115 972 kr) vilket främst berodde på utbetalt bidrag från Naturvårdsverket 2022 för installation av laddboxar under 2021. Om man jämför intäkterna från samfälligheten 2023 med 2021 (197 426 kr) så var skillnaden mindre (-8 730 kr).

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-03 digitalt via Google Meet samt i Forumkyrkan. Vid stämman deltog 1 deltagare online samt 23 deltagare i Forumkyrkan varav 19 var röstberättigade.

En extra föreningsstämma hölls 2023-11-09 om installation av batterilager.

En extra föreningsstämma hölls 2024-03-12 för nya stadgar.

Medlemsinformation

Föreningen hade 95 (97) medlemmar vid utgången av räkenskapsåret 2023 (2022) varav HSB Stockholm är en.

Under 2023 (2022) har 6 (8) överlåtelser skett.

Vid utgången av räkenskapsåret 2023 var 4 lägenheter upplåtna i andrahand.

Uppgifter inom parentes avser föregående år.



Förtroendevalda under räkenskapsåret

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Oscar Norberg	Ordförande	2017-05-18	
Charlotte Lindberg	Ledamot	2018-05-08	
Nicklas Lundin	Ledamot	2020-12-01	2023-05-05
Thomas Rundin	Ledamot	2021-05-11	
Patrik Löfgren	Ledamot	2022-03-03	2023-05-05
Maria Leskinen	Ledamot	2023-05-05	
Eva Wandel	Ledamot	2023-05-05	
Torsten Resar	Ledamot	2023-05-05	
Veikko Räihä	HSB-ledamot	2022-03-16	

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Charlotte Lindberg, Eva Wandel och Maria Leskinen. Oscar Norberg, Thomas Rundin och Torsten Resar har ett år kvar på sin mandatperiod.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit Oscar Norberg, Thomas Rundin, Eva Wandel, Charlotte Lindberg, Maria Leskinen och Torsten Resar. Teckning sker två i förening.

Revisorer har varit David Schlein-Andersen, föreningsvald ordinarie, samt Lena Zozulyak, av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit Jenny Furtenbach (ordförande) och Lamia Sürek, valda vid föreningsstämman.

Representanter i Forum Nacka Samfällighetsförenings styrelse

Namn	Fr.o.m.	T.o.m.
Charlotte Lindberg	2022-05-26	2023-05-25
Thomas Rundin	2021-05-11	
Torsten Resar	2023-05-25	



Ekonomi

Flerårsöversikt

Nedan presenteras viktiga nyckeltal under de senaste åren med målet att ge en översiktlig bild av föreningens utveckling över tiden.

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgifter per kvm ¹	809	697	704	704	711	726	733	731	723	718
Årsavgifter andel ²	94%	91%	93%	97%	89%	88%	89%	85%	89%	89%
Nettoomsättning ³ per kvm	857	826	812	768 ⁹	866	887	895	948	867	877
Sparande ⁴ per kvm	228	197	217	210	215	273	231	314	182	158
Skuldsättning ⁵ per kvm	4 275	4 344	4 411	4 566	5 028	5 100	5 364	5 435	5 493	5 480
Räntekänslighet ⁶	5,8%	6,2%	6,3%	6,5%	7,1%	7,0%	7,3%	7,4%	7,6%	7,7%
Drift ⁷ per kvm	495	533	493	463 ⁹	539	502	531	582	497	483
Energikostnad ⁸ per kvm	287	258	208	186	195	194	190	179	201	181

(Nyckeltal i tkr om inget annat anges)

¹ Genomsnittligt mått på årsavgift (inklusive medlemmarnas kostnader för individuell mätning av el, nytt för 2023) fördelat på kvm-ytan upplåten med bostadsrätt (bostäder och lokaler).

² Årsavgifternas (inklusive medlemmarnas kostnader för individuell mätning av el) andel i procent av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

³ Föreningens totala intäkter fördelat på kvm-ytan upplåten med bostadsrätt (bostäder och lokaler).

⁴ Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvm-ytan upplåten med bostadsrätt (bostäder och lokaler). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

⁵ Föreningens totala banksskuld fördelat på kvm-ytan upplåten med bostadsrätt (bostäder och lokaler).

⁶ Anger hur många procent föreningen behöver höja årsavgiften med om räntan på totala banksskuden ökar med en procent för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

⁷ Genomsnittlig drift beräknas på driftskostnader exkl. kostnader för planerat underhåll, fördelat på kvm-ytan upplåten med bostadsrätt (bostäder och lokaler).

⁸ Föreningens totala kostnader för uppvärmning, vatten och el fördelat på kvm-ytan upplåten med bostadsrätt (bostäder och lokaler). Fr.o.m. 2023 inkluderas även medlemmarnas kostnader för individuell mätning av el. Belopp för 2022 justerat jämfört med rapporterad energikostnad i 2022 års årsredovisning.

⁹ Sänkning delvist p.g.a. att samfällighetens kostnader och intäkter fr.o.m. 2020 netto redovisas istället för att bruttoredo visas.

Övergripande nyckeltal	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	4 385	4 225	4 155	3 972	4 428	4 537	4 577	4 848	4 436	4 489
Resultat före avskrivningar	998	857	958	1 090	880	1 398	1 124	1 033	791	807
Resultat efter finansiella poster	-580	-713	-566	-409	-619	-100	-375	-466	-708	-692
Underhållsfond	2 570	2 403	2 219	2 046	1 820	1 633	1 298	1 020	796	596
Soliditet	88%	88%	88%	87%	86%	86%	86%	86%	86%	86%

(Nyckeltal i tkr om inget annat anges)

Upplysning om årets förlust

Föreningen redovisar en förlust om 465 tkr i resultaträkningen för 2023. Förlusten beror främst på avskrivning på byggnader som inte påverkar föreningens likviditet. Som framgår av kassaflödesanalysen så är föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten 1 627 tkr. Nyckeltalet "sparande per kvadratmeter" uppgår till 228 kr /kvm.

För att möta de ökade drifts- och räntekostnader samt att behålla nuvarande nivå på sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat att höja årsavgiften inför 2024 med 10%.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.



Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Föreningens sparande

Rörelseintäkter		4 385 192
Rörelsekostnader	-	4 698 109
Finansiella poster	-	397 533
Årets resultat		-580 495
Planerat underhåll	+	167 191
Avskrivningar	+	1 578 798
Årets sparande		1 165 494
Årets sparande per kvm		228

Högt eller lågt sparande?

Högt	>251 kr/kvm
Normalt	171-250 kr/kvm
Lågt till måttligt	101-170 kr/kvm
Lågt	<100 kr/kvm

Nyckeltal framtagna av HSB

Förändringar i eget kapital

Nedan presenteras förändringar i eget kapital jämfört med föregående års balansräkning. Under 2023 har medlemsinsatserna varit oförändrade (172 168 000) och inga upplåtelseavgifter har begärts ut (0).

	Inbetalda insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid 2023 års ingång	172 168 000	2 402 542	-6 155 323	-712 972	167 702 247
Disposition av föregående års resultat			-712 972	712 972	
Avsättning till yttre underhållsfond		335 000	-335 000		
Ianspråktagande av underhållsfond 2023		-167 191	167 191		
2023 års resultat				-580 495	-580 495
Belopp vid 2023 års slut	172 168 000	2 570 351	-7 036 104	-580 495	167 121 752

Disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat vid årsstämma	-6 868 295
Årets resultat	-580 495
Reservation till underhållsfond	-335 000
Ianspråktagande av underhållsfond	167 191

Stämman har att ta ställning till: -7 616 599

Balanseras i ny räkning -7 616 599

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.



		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 385 192	4 224 617
Övriga rörelseintäkter	Not 3	129 955	
Summa rörelseintäkter		4 515 147	4 224 617
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 699 705	-2 761 690
Övriga externa kostnader	Not 5	-216 036	-172 538
Personalkostnader	Not 6	-203 570	-200 809
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 578 798	-1 570 204
Summa rörelsekostnader		-4 698 109	-4 705 241
Rörelseresultat		-182 962	-480 624
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 347	163
Räntekostnader och liknande resultatposter		-398 880	-232 511
Summa finansiella poster		-397 533	-232 348
Resultat efter finansiella poster		-580 495	-712 972
Resultat före skatt		-580 495	-712 972
Årets resultat		-580 495	-712 972



Balansräkning

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	186 946 641	188 508 720
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	142 344	159 063
Pågående nyanläggningar och materiella anläggningstillgångar		487 500	0
Summa materiella anläggningstillgångar		187 576 485	188 667 783

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar		187 576 985	188 668 283
------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 838	0
Övriga fordringar		126 665	7 400
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	325 639	614 289
Summa kortfristiga fordringar		454 142	621 689

Kassa och bank

Kassa och bank		2 421 100	1 634 590
Summa kassa och bank		2 421 100	1 634 590

Summa omsättningstillgångar		2 875 242	2 256 279
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		190 452 227	190 924 562
-------------------------	--	--------------------	--------------------

**Balansräkning****2023-12-31****2022-12-31****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital*****Bundet eget kapital***

Medlemsinsatser	172 168 000	172 168 000
Fond för yttre underhåll	2 570 351	2 402 542
Summa bundet eget kapital	174 738 351	174 570 542

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-7 036 104	-6 155 323
Årets resultat	-580 495	-712 972
Summa fritt eget kapital	-7 616 599	-6 868 295

Summa eget kapital	167 121 752	167 702 247
---------------------------	--------------------	--------------------

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10, 11	9 701 472	16 286 253
Summa långfristiga skulder		9 701 472	16 286 253

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10, 11	12 166 995	5 935 306
Leverantörsskulder		788 482	296 718
Skatteskulder		0	11 907
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	673 526	692 131
Summa kortfristiga skulder		13 629 003	6 936 062

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		190 452 227	190 924 562
---------------------------------------	--	--------------------	--------------------



	2023-01-01	2022-01-01
Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-580 495	-712 972
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 578 798	1 570 204
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	998 303	857 232
Likvida medel vid årets början	1 634 590	1 317 183
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-1 838	1 666
Förändring av kortfristiga fordringar	169 385	-298 299
Förändring av leverantörsskulder	491 764	58 358
Förändring av kortfristiga skulder	-30 512	123 382
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 627 102	742 339
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-487 500	-85 938
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-487 500	-85 938
Finansieringsverksamheten		
Amorteringar	-353 092	-338 995
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-353 092	-338 995
Likvida medel vid årets slut	2 421 100	1 634 589
Årets kassaflöde	786 510	317 406



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper och allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,87 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Fond för yttre underhåll

Reservering av framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsplanen beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 589 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, till exempel avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott till 1 739 345 kr.



Not 2 Nettoomsättning	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 759 447	3 564 660
Årsavgifter el	378 884	270 202
Hyror	-750	20 000
Samfällighetsavgifter	188 696	304 668
Övriga intäkter	58 915	65 089
	4 385 192	4 224 619

Not 3 Övriga rörelseintäkter	2023	2022
Erhållna statliga bidrag	129 955	0
	129 955	0

Not 4 Driftkostnader	2023	2022
Fastighetsskötsel och lokalvård	355 098	409 635
Reparationer	184 268	79 781
El	362 773	581 492
Uppvärmning	693 479	637 286
Vatten	409 743	372 738
Sophämtning	116 101	140 545
Fastighetsförsäkring	78 325	86 797
Kabel-TV och bredband	112 071	111 292
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	157 220	153 553
Besiktningar	13 750	0
Övriga driftkostnader	37 436	25 952
Serviceavtal	12 250	10 888
Planerat underhåll	167 191	151 732
	2 699 705	2 876 521

Not 5 Övriga externa kostnader	2023	2022
Administrationskostnader	22 333	31 108
Extern revisor	19 625	18 750
Medlemsavgifter	16 700	7 850
Förvaltningsarvoden	111 754	114 830
Projektarvode	45 625	0
	216 037	172 538

Not 6 Personalkostnader	2023	2022
Arvode styrelse	144 900	142 800
Revisionsarvode	4 000	4 000
Övriga arvoden	6 000	6 000
Sociala avgifter	48 670	48 009
	203 570	200 809



Not 7 Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	173 094 027	173 094 027
Ingående anskaffningsvärden mark	30 119 000	30 119 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	203 213 027	203 213 027
Ingående avskrivningar	-14 704 306	-13 142 227
Årets avskrivningar	-1 562 079	-1 562 079
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 266 385	-14 704 306
Utgående redovisat värde	186 946 642	188 508 721
Taxeringsvärden byggnader	110 000 000	110 000 000
Taxeringsvärden mark	51 000 000	51 000 000
	161 000 000	161 000 000
Taxeringsvärden garagebyggnad	8 400 000	8 400 000
Taxeringsvärde garagemark	4 200 000	4 200 000
	12 600 000	12 600 000

Föreningen äger 30% av garaget

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	167 188	81 250
Inköp	0	85 938
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	167 188	167 188
Ingående avskrivningar	-8 125	0
Årets avskrivningar	-16 719	-8 125
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 844	-8 125
Utgående redovisat värde	142 344	159 063

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	136 975	112 195
Upplupna intäkter samfällighet	188 664	502 094
	325 639	614 289

**Not 10 Ställda säkerheter****2023-12-31****2022-12-31**

Fastighetsinteckning	29 721 000	29 721 000
	29 721 000	29 721 000

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	2,78	2025-12-01	4 500 544	4 797 248
Stadshypotek	0,56	2024-09-01	5 300 000	5 300 000
Stadshypotek	0,48	2024-12-01	6 528 000	6 528 000
Stadshypotek	4,38	2025-03-01	5 539 923	5 596 311
			21 868 467	22 221 559

Kortfristig del	353 092	338 995
-----------------	---------	---------

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 353 tkr årligen.

Om 5 år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 103 tkr.

I balansräkningen redovisas lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld.

I noten så redovisas planerad amortering som kortfristig skuld.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2023-12-31****2022-12-31**

Upplupna räntekostnader	33 251	16 756
Förutbetalda hyror och avgifter	384 317	364 424
Övriga upplupna kostnader	161 867	216 859
Upplupet styrelsearvode	73 986	73 986
Upplupna sociala avgifter	20 105	20 105
	673 526	692 130



För styrelsen

Nacka

Se digital signatur på försättsblad

Oscar Norberg

Se digital signatur på försättsblad

Charlotte Lindberg

Se digital signatur på försättsblad

Eva Wandel

Se digital signatur på försättsblad

Thomas Rundin

Se digital signatur på försättsblad

Maria Leskinen

Se digital signatur på försättsblad

Torsten Resar

Se digital signatur på försättsblad

Veikko Rähä

Vår revisionsberättelse har lämnats

Se digital signatur på försättsblad

Lena Zozulyak
Revisor, BoRevision

Se digital signatur på försättsblad

David Schlein-Andersen
Förtroendevald revisor