

# ÅRSREDOVISNING

## Brf K1 Nacka Strand

769634-9385

Räkenskapsåret

2023-01-01 – 2023-12-31



**brfekonomen**  
BOSTADSRÄTTSFÖRVALTNING



## Innehållsförteckning;

Termer i årsredovisningen.....	2
Förvaltningsberättelse .....	3
Resultaträkning .....	8
Balansräkning .....	9-10
Kassaflödesanalys .....	11
Noter .....	12-16
Underskrifter .....	17

## TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

**Förvaltningsberättelsen** är en detaljerad beskrivning av föreningen och verksamhetsåret i ord. Där framgår vad som skett och vad som planeras framöver och annan viktig information för intressenter. Det ska också framgå om föreningen är äkta eller oäkta.

**Resultaträkning** är en sammanställning av föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret och visar periodens resultat (vinst eller förlust).

**Balansräkning** är en sammanställning av föreningens tillgångar, eget kapital och skulder och visar föreningens finansiella ställning vid räkenskapsårets utgång.

**Driftkostnader** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftkostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**Underhållskostnader** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**Noter** är en förklaring och förtydligande av de siffror som finns i resultat- och balansräkningen.

**Revisionsberättelse** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf K1 Nacka Strand, 769634-9385, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning samt i förekommande fall hyra ut lokaler och parkeringsplatser. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostad eller lokal.

Föreningen har sitt säte i Nacka kommun, Stockholms Län.

Bostadsrättsföreningen bildades 2017. Den ekonomiska planen registrerades 2023. Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2021-11-12.

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

### Fastighetsfakta

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring samt bostadsrättstillägg.

Medlemmarna tecknar egen hemförsäkring hos valfritt försäkringsbolag.

Fastighetsbeteckning	Värdeår	Adress	Ort
Nacka Sicklaön 13:142	2023	Fabrikörsvägen 11,15	Nacka Strand

### Byggnad och ytor

Byggnadens totala yta enligt taxeringsbeskedet;

Bostadsyta (bostadsrätt)	Lokalyta (hyresrätt)	Total yta	Markareal
3 715 m <sup>2</sup>	106 m <sup>2</sup>	3 821 m <sup>2</sup>	1 531 m <sup>2</sup>

### Lägenhetsfördelning

På fastigheten finns två flerfamiljshus med 60 lägenheter som upplåts med bostadsrätt.

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
3 st	11 st	32 st	11 st	3 st

Varje lägenhet har ett förråd beläget i suterrängvåningen in mot berget.



## Lokal

Föreningen upplåter 1 lokal med hyresrätt.

Verksamhet	Yta	Löptid t o m
Kontor	60 m <sup>2</sup>	2024-03-31

Lokalen är uthyrd till Annas Vård och Hemtjänst Team AB.

## Allmänna utrymmen

Innergården som ligger vackert mellan berget och huskropparna är utformad med en grillplats för umgänge.

En föreningslokal med pentry som kan användas som festlokal, övernattningslägenhet eller kontor för distansarbete. Här finns också bastu, badrum med dusch och toalett.

Samtliga lägenheter är utrustade med källsorteringsmöjligheter under diskbänken. Det sorterade avfallet källsorteras vidare i olika behållare som finns i miljörummet, Fabrikörsvägen 15,

## Parkering och cykelförvaring

Föreningen har tillgång till 48 garageplatser i det intilliggande Torggaraget för uthyrning till medlemmarna. Förvaring av cyklar, barnvagnar och rullstolar finns i entréplan på både Fabrikörsvägen 11 och Fabrikörsvägen 15.

## Underhållsplan

Föreningen följer en 50-årig underhållsplan som sträcker sig till 2073. Underhållsplanen kommer årligen att uppdateras av styrelsen. Planens syfte är att säkerställa att förutsättningar finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick.

Till det planerade underhållet kommer medel att samlas in via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond enligt upprättad underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Eftersom byggnaderna är nybyggda finns det inga underhållsåtgärder planerade de närmaste fem åren.

## Förvaltning

Utöver nedan angivna avtal finns avtal för tex el, värme och avfallshantering.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Brf-Ekonomen i Stockholm AB
Fastighetskötsel	Fastighetsallians AB
Trappstädning	J&J Fastighetsförvaltning AB
Bredband och Tv	Tele2 Sverige AB

## Medlemsinformation

Föreningen hade 73 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret.  
Under året har 7 överlåtelse skett.

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift debiteras enligt föreningens stadgar.



Överlåtelseavgiften betalas av köparen.

### Stämma

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som har fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

### Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 9 maj 2023 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning;

Toni Lahdo	Ordförande
Hans Svedberg	Styrelseledamot
Åke Theblin	Styrelseledamot

### Styrelsearbete

Styrelsemöten som protokollförts under året har uppgått till 6 st.

### Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av föreningens styrelse, av två ledamöter i förening.

### Revisorer

Ernst & Young AB

Huvudrevisor Katrine Söderberg

### Valberedning

Stämman valde att inte utse någon valberedning.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen förvärvade samtliga aktier i K1 Nacka Strand AB, som vid tidpunkten var ägare till fastigheten Nacka Sicklaön 13:142. Föreningen förvärvade därefter fastigheten av K1 Nacka Strand AB. K1 Nacka Strand har därefter likviderats.

För byggnation av föreningens hus har föreningen tecknat avtal om Totalentreprenad med Tobin Properties Bygg AB. Byggnationen slutfördes under 2023. Medlemmarna flyttade in i mitten av december.

### Årsavgifter 2024

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgift samt se till att ekonomin är god. Via årsavgiften ska medlemmarna finansiera kommande underhåll, därför gör styrelsen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

Föreningen behöver ta ut årsavgift för att kunna betala sina löpande räkningar och göra en avsättning för framtida underhållskostnader. Föreningen behöver inte ta ut avgifter för att fullt ut täcka upp för avskrivningen.

Enligt Ekonomisk plan uppgår årsavgifterna 2024 till i genomsnitt till 965 kr/m<sup>2</sup>.



## Bredband, telefoni och TV

I föreningens månadsavgift ingår Tv och Bredband från Tele 2 Sverige AB

## Nyckeltal, allmänna råd BFNAR 2023:1

	2023	2022	2021	2020
Sparande till framtida underhåll, kr/m <sup>2</sup>	*	*	*	*
Årsavgifter, kr/m <sup>2</sup> bostadsrätter	965	*	*	*
Årshyra, kr/m <sup>2</sup> hyresrätter	2 151	*	*	*
Årsavgifternas andel av de totala intäkterna, %	*	*	*	*
Energikostnad, kr/m <sup>2</sup>	*	*	*	*
Skuldsättning, kr/m <sup>2</sup> bostadsrätt när lånen placerats	14 829	*	*	*
Skuldsättning, kr/m <sup>2</sup> när lånen placerats	14 417	*	*	*
Räntekänslighet, %	*	*	*	*
Nettoomsättning, tkr	166	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	842	-1720	-226	-63

Kr/m<sup>2</sup> avser total yta (bostadsrätter och hyresrätter).

\*Då färdigställande av byggnationen och inflyttning av medlemmar skett så sent som december 2023 är övriga nyckeltal enligt BRNAR 2023:1 inte möjliga att sammanställa.

Yta bostadsrätter	Yta hyresrätt	Total yta
3 715 m <sup>2</sup>	106 m <sup>2</sup>	3 821 m <sup>2</sup>

### Sparande till framtida underhåll kr/m<sup>2</sup>

Justerat resultat dividerat med summan av ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt.  
Justerat resultat beräknas: Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll.

### Årsavgift kr/m<sup>2</sup> bostadsrätt

Årsavgifter dividerat med ytan upplåten med bostadsrätt.  
Exklusive uppmätta förbrukningar.

### Årshyra, kr/m<sup>2</sup> hyresrätt

Årshyror dividerat med ytan upplåten med hyresrätt.  
Exklusive uppmätta förbrukningar.

### Årsavgifternas andel av totala intäkter, %

Årsavgifterna divideras med de totala intäkterna.

### Energikostnad kr/m<sup>2</sup>

Kostnad för uppvärmning, el och vatten dividerat med ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt.

### Skuldsättning kr/m<sup>2</sup> bostadsrätt

Räntebärande skulder dividerat med ytan upplåten med bostadsrätt.

### Skuldsättning kr/m<sup>2</sup>

Räntebärande skulder dividerat med summan av ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt.

### Räntekänslighet, %

1 % av räntebärande skulder dividerat med årsavgifter.  
Visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1,0%.

### Nettoomsättning

Samtliga årsavgifter och hyresintäkter från lokaler och bostäder.



## Förändringar i eget kapital

<i><b>Bundet eget kapital</b></i>	<i><b>Medlems- insatser</b></i>	<i><b>Upplåtelse- avgifter</b></i>	<i><b>Fond för yttre underhåll</b></i>	<i><b>Fritt eget kapital</b></i>
Belopp vid årets början	2 450 000	-	-	-2 011 322
Inbetalda insatser	111 348 000	86 700 000	-	-
Årets resultat				842 400
Belopp vid årets slut	<b>113 798 000</b>	<b>86 700 000</b>	<b>0</b>	<b>-1 168 922</b>

## Resultatdisposition

	<i><b>Belopp i kr</b></i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	-2 011 322
Årets resultat	842 400
<b>Totalt</b>	<b>-1 168 922</b>
disponeras för	
balanseras i ny räkning	-1 168 922
<b>Summa</b>	<b>-1 168 922</b>

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	166 406	-
Övriga rörelseintäkter	3	15 072	10 000
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>181 478</b>	<b>10 000</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	4	-396 452	-
Övriga externa kostnader	5	-392 835	-290 000
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-	-
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-789 287</b>	<b>-290 000</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-607 809</b>	<b>-280 000</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		-	12 000
Räntekostnader och liknande resultatposter		1 450 209	-1 452 000
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>1 450 209</b>	<b>-1 440 000</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>842 400</b>	<b>-1 720 000</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>842 400</b>	<b>-1 720 000</b>





## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	56 813 996	56 813 966
Pågående nyanläggning	7	222 800 469	136 702 756
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>279 614 465</b>	<b>193 516 722</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>279 614 465</b>	<b>193 516 722</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		445 193	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	98 260	-
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>543 453</b>	<b>0</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		21 871 735	2 359 864
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>21 871 735</b>	<b>2 359 864</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>22 415 188</b>	<b>2 359 864</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>302 029 653</b>	<b>195 876 586</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		113 798 000	2 450 000
Upplåtelseavgifter		86 700 000	-
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>200 498 000</b>	<b>2 450 000</b>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 011 322	-291 188
Årets resultat		842 400	-1 720 135
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-1 168 922</b>	<b>-2 011 322</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>199 329 078</b>	<b>438 678</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	9,11	54 997 212	121 813 559
Mottagna långfristiga depositioner		114 000	
Övriga långfristiga skulder		40 516 150	57 380 146
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>95 627 362</b>	<b>179 193 706</b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		296 580	11 852 037
Skatteskulder		378 090	-
Övriga kortfristiga skulder		2 965 222	2 920 320
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	3 433 321	1 471 846
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 073 213</b>	<b>16 244 203</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>302 029 653</b>	<b>195 876 586</b>



## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-607 809	-268 000
Justeringar för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet, m m	-	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före räntor</b>	<b>-607 809</b>	<b>-268 000</b>
Erhållen ränta	-	-
Erlagd ränta	1 450 209	-1 452 000
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>842 400</b>	<b>-1 720 000</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-543 453	-
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-9 171 019	16 188 864
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-9 714 472</b>	<b>16 188 864</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-86 097 713	-136 577 000
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar	-	50 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-86 097 713</b>	<b>-136 527 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Inbetalning av medlemsinsatser, upplåtelseavgifter	198 048 000	1 050 000
Långfristigt deposition	114 000	-
Amortering av lån	-83 680 344	-
Nya lån	0	121 963 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>114 481 656</b>	<b>123 013 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>19 511 871</b>	<b>954 864</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 359 864</b>	<b>1 405 000</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>21 871 735</b>	<b>2 359 864</b>



## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisnings- och koncernredovisning (K3), kompletterad med BFNAR 2023:1.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller företaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter.

#### Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen tills dess att arbetena färdigställts.

#### Avskrivningar

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

Grund	200 år
Stomkompletteringar, innerväggar mm	120 år
Installationer, värme, el, ventilation mm	40 år
Fasad	80 år
Värme, sanitet och fönster	60 år

#### Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet baseras på föreningens underhållsplan om sådan upprättats, annars enligt ekonomisk plan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning och uttag ur yttre underhållsfond beslutas av stämman.

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till det belopp var med dem beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges.

#### Skatter

##### Inkomstskatt

I en bostadsrättsförening är kapitalintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten.



Beskattning sker av andra kapitalintäkter, samt i förekommande fall för verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

#### Fastighetsskatt och kommunal lägenhetsavgift

Den kommunala fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften för 2023 högst 1 589 kr per bostadslägenhet.

Tobin Properties AB står för fastighetsskatt och fram till fastigheten åsatts värdeår.

Lokaler beskattas med 1,0 % av lokalens taxeringsvärde.

#### Uppskjuten skatt

Fastighetsinnehavet har ett 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 överlåter fastigheten till någon annan. Då syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta bostadsrättslägenheter utan begränsning i tiden åt sina medlemmar, värderas den uppskjutna skatteskulden till noll kronor.

## Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter	128 200	-
Lokalhyra	38 207	-
<b>Summa</b>	<b>166 406</b>	-

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Övriga externa intäkter	15 072	10 000
<b>Summa</b>	<b>15 072</b>	<b>10 000</b>



#### Not 4 Driftkostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskötsel	7 266	-
Städning	4 219	-
Service- och fastighetsskötseltjänster	15 073	-
Fastighetsel	123 255	-
Fjärrvärme	215 174	-
Avfallshantering	24 390	-
Försäkringspremie	7 075	-
<b>Summa</b>	<b>396 452</b>	<b>0</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Revision	50 000	-
Ekonomisk förvaltning	13 625	-
Konsultarvoden	46 250	-
Styrelsearvode	258 937	290 000
Bankkostnader	5 277	-
Övriga externa kostnader	18 746	-
<b>Summa</b>	<b>392 835</b>	<b>290 000</b>



## Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	56 813 996	56 813 996
<b>Vid årets slut</b>	<b>56 813 996</b>	<b>56 813 996</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-	-
-Årets avskrivning	-	-
<b>Vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>56 813 996</b>	<b>56 813 996</b>
<b>Varav mark</b>	<b>56 813 996</b>	<b>56 813 996</b>
<i>Taxeringsvärde;</i>		
Bostäder	90 000 000	160 000 000
Lokaler	1 809 000	-
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>91 809 000</b>	<b>160 000 000</b>

## Not 7 Pågående nyanläggning

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående värde	136 702 756	126 000
Årets anskaffning	86 097 713	136 576 756
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>222 800 469</b>	<b>136 702 756</b>

## Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförsäkring	77 821	-
Ekonomisk förvaltning	20 439	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>98 260</b>	<b>0</b>



## Not 9 Bankkreditiv

			2023-12-31	2022-12-31
<i>Långgivare</i>	<i>Ränta 31 dec</i>	<i>Villkorsändring</i>		
Danske Bank	4%	2024-01-25	54 997 212	121 813 559
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>			<b>54 997 212</b>	<b>121 813 559</b>

## Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Föraviserade avgifter och hyror	378 657	-
Upplupna räntekostnader	2 878 476	1 471 846
Revision	50 000	-
El	23 500	-
Fjärrvärme	64 992	-
Fastighetskötsel	7 266	-
Avfallshantering	24 390	-
Övriga upplupna kostnader	6 040	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>3 433 321</b>	<b>1 471 846</b>

## Not 11 Ställda säkerheter för skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	163 200 000	163 200 000
	<b>163 200 000</b>	<b>163 200 000</b>

## Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

För finansiering av föreningen tecknades tre lån om vardera 18 360 760 kr till en genomsnittlig ränta om 3,79% med räntebindning till 25-01-31, 27-02-01 och 29-01-31.

Entreprenören, Tobin Properties Bygg AB kommer att erhålla alla intäkter och ta alla kostnader tom 2024-05-31 samt att ersätta föreningen för bristen i det egna fria kapitalet.





## Underskrifter

Nacka, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Toni Lahdo  
Ordförande

Hans Svedberg

Åke Theblin

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.  
Ernst & Young AB

Katrine Söderberg  
Auktoriserad revisor

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 17 pages before this page

Dokumentet inneholder 17 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 17 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 17 sider før denne side

Detta dokument innehåller 17 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende