

Signed Document

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



HSB BRF Palatinen i Nacka Årsredovisning 2024

Signed text:

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

File (1)

Name: Årsredovisning 2024.pdf

Size: 808638 byte

Hash value SHA256:

610dc32936cdaca40f14ca8b8aec1144ba36d3bee0973e7fbc717d67c6569510

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 2025-04-27 12:11 Ref: 019676bb-2e68-7073-8d12-99ff6cb39b62

LENA ZOZULYAK

Signed with BankID 2025-04-26 18:39 Ref: 019672f7-6a10-7ca3-9d2c-90e8a8c4abe9

CHARLOTTE CHOON-OK LINDBERG

Signed with BankID 2025-04-26 17:44 Ref: 019672c5-0071-7be7-b30a-f95008cba840

MARIA LESKINEN

Signed with BankID 2025-04-26 16:33 Ref: 01967284-57a1-7a0e-8410-6956a92387a7

EVA WANDEL

Signed with BankID 2025-04-26 15:29 Ref: 0196724a-051e-7d8c-9616-4df5dbef138e

THOMAS RUNDIN

Signed with BankID 2025-04-26 13:19 Ref: 019671d2-8681-7214-8a20-8a99bcc20eb9

LISA HAGBERG

Signed with BankID 2025-04-26 12:29 Ref: 019671a5-22f7-7a62-82f1-97faba0fd524

Veikko Pekka Topias Räihä

Signed with BankID 2025-04-26 12:16 Ref: 01967199-253e-74b7-8c99-2668ba182f79

OSCAR NORBERG

Signed with BankID 2025-04-26 12:07 Ref: 01967190-b7ec-7ce2-a68a-5bdfb21aec0c



Org nr 769617-6317

Styrelsen för HSB BRF Palatinen i Nacka

Org nr 769617-6317

får härmed avge årsredovisning för
föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31





Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Palatinen i Nacka

Styrelsen för HSB BRF Palatinen i Nacka får härmed avge årsredovisning räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. 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 2025-12-31. 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 10% fr.o.m. 1 januari 2024.

Genomfört planerat underhåll

Inget genomfört planerat underhåll under 2024.

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

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



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 har uppnått sin tekniska livslängd 2024 och frånluftsfläktarna för port 13A och 13B uppnår sin tekniska livslängd 2029. Dessa kan komma att fungera många år framöver och planeras 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:

- Fasadvätt
- 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)

Investerings- och underhållsplan

Föreningens investerings- och underhållsplan syftar till att säkerställa att fastigheterna bevaras i gott skick och att ekonomiska medel avsätts i god tid för planerade åtgärder. Planen utgör även grunden för föreningens långsiktiga sparmål.

Planen sträcker sig över 50 år med en genomsnittlig årlig kostnad motsvarande cirka 294 kr per kvadratmeter. En stadageenlig fastighetssyn genomfördes den 8 september 2024, varefter planen uppdaterades i enlighet med gällande rutiner. Den senaste uppdateringen av planen skedde under våren 2025.

Utfört underhåll under året redovisas i resultaträkningen.

Övriga väsentliga händelser

Under vintern installerades batterilager på föreningens mark utanför soprummet, framför allt för stödtjänster av elnätet då ersättningsnivåerna var väldigt gynnsamma. Installation genomfördes i början av 2024 och anläggningen driftsattes i april 2024. Under året har intäkterna från stödtjänster sjunkit kraftigt och landade på 30 055 kr totalt för föreningen.

Ett av föreningens lån om 5 300 000 kr har omförhandlats till en bunden ränta om 2,78% på två år och ett annat lån på 6 528 000 kr har omförhandlats till 2,52%, också med en bunden ränta på två år. Vi har förhandlat med flera banker och det senare lånet flyttades till SEB eftersom de kunde ge lägre ränta än Handelsbanken.

Styrelsen har under 2024 fortsatt arbetet med energieffektivisering och utrett möjligheterna att genom smart styrning sänka effekten på fjärrvärmeuttaget. Utredningen avslutades i mars 2024 med slutsats att denna styrning inte passade för vår fastighet.

Under året har styrelsen utrett möjligheterna att installera system för Individuell Mätning och Debitering (IMD) av kallvatten och varmvatten, i samband med en påbörjad upphandling av styrningssystem av fastighetens undercentral.

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. Medlingsansökan avlogs 2024-05-30. Föreningen debiterades enligt ny taxa fr.o.m. 2024-06-21. Detta innebär att föreningen sparade 44.744 kr genom att det nya priset infördes 6 månader senare än om föreningen inte hade ansökt om medling.

Upplåtelsen av föreningens gästrum till ukrainska flyktingar (sedan juni 2022) avslutades i mars 2024 och gästrummet gjordes åter tillgängligt för föreningens medlemmar att hyra. I samband med detta rustades gästrummet upp med bl.a. ny bäddsoffa och garderober.

Likt föregående år har styrelsen m.fl. medlemmar skött bevattnings av gräsmattor och rabatter under årets varma månader, för att spara in på trädgårdskostnader.

Föreningen har under 2024 antagit nya stadgar, HSBs Normalstadgar med smärre anpassningar för föreningen. Till följd av de nya stadgarna avvecklas nu den yttre underhållsfonden.



Under 2024 har styrelsen utrett värmeläckage vid överhänget vid port 13B och genomfört åtgärder för förbättrad isolering. Arbetet slutfördes i januari 2025.

Under hösten 2024 genomfördes OVK-besiktning av port 15-19 med FTX ventilation med godkänt resultat för samtliga lägenheter utom en.

Föreningens solcellsanläggning har under 2024 producerat 58 071 kWh (58 770 kWh) med en besparing om ca 134 000 kr (105 000 kr) åt föreningen för insparad och 2 000 kr (5 000 kr) för såld el. Totalt har solcellsanläggningen gett besparingar på 489 000 kr. 54% av installationskostnaden är avbetalt och om besparingarna fortsätter i samma takt som 2024 kommer solcellerna vara avbetalda om tre år. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Resultatutveckling och analys

Resultatet före avskrivningar ökade med 13% från 998 303 kr 2023 till 1 127 633 kr 2024 (+129 330 kr).

Kostnaden för fastighetsskötsel, reparationer och lokalsvård ökade marginellt (+1%) från 2023 (539 366 kr) till 2024 (545 516 kr).

Föreningens energikostnader ökade med 9% från 1 465 995 kr 2023 till 1 595 427 kr 2024 (+129 432).

Kostnaden för fjärrvärme var i princip konstant vilket framför allt var tack vare ansökan om förhandling med Stockholm Exergi som frös priset under behandlingstiden. Vattenkostnaden ökade med 15% (+62 812 kr) vilket berodde på ökade kostnader (23% höjning) då förbrukningen faktiskt minskade. Elkostnaden ökade med 18% (+64 888 kr) vilket främst beror på ökade kostnader då förbrukningen enbart ökade marginellt (+2%).

Sophämtning minskade med 9% från 116 101 kr 2023 till 105 543 kr 2024 (-10 558 kr) p.g.a. neddragning till färre antal kärl.

Räntekostnaderna ökade med 19% från 398 880 kr 2023 till 474 476 kr 2024 (+75 596 kr).

Intäkterna från samfälligheten minskade från 188 696 kr 2023 till 42 145 kr 2024 (-146 551 kr) vilket beror på hyresbortfall, ökat skalskydd och planerade målningsarbeten för 2026.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22 digitalt via Google Meet samt i föreningslokalen Romansen, i grannföreningen BRF Rådet. Vid stämman deltog 2 deltagare online samt 15 deltagare i föreningslokalen varav 14 var röstberättigade.

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

En extra föreningsstämma hölls 2024-10-09 för antagande av nya stadgar och fyllnadsval till styrelsen

Medlemsinformation

Föreningen hade 98 (95) medlemmar vid utgången av räkenskapsåret 2024 (2023) varav HSB Stockholm är en.

Under 2024 (2023) har 17 (6) överlåtelser skett.

Vid utgången av räkenskapsåret 2024 var 3 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	
Thomas Rundin	Ledamot	2021-05-11	
Maria Leskinen	Ledamot	2023-05-05	
Eva Wandel	Ledamot	2023-05-05	
Torsten Resar	Ledamot	2023-05-05	2024-05-22
Lisa Hagberg	Ledamot	2024-10-09	
Veikko Räihä	HSB-ledamot	2022-03-16	

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

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

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

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

Valberedningen har varit Jenny Furtenbach (ordförande) och John Geary, valda vid föreningsstämman.

Representanter i Forum Nacka Samfällighetsförenings styrelse

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



Ekonomi

Flerårsöversikt

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

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgifter per kvm ¹	905	809	697	704	704	711	726	733	731	723	718
Årsavgifter andel ²	97%	94%	91%	93%	97%	89%	88%	89%	85%	89%	89%
Nettoomsättning ³ per kvm	933	857	826	812	768 ⁹	866	887	895	948	867	877
Sparande ⁴ per kvm	220	228	197	217	210	215	273	231	314	182	158
Skuldsättning ⁵ per kvm	4 206	4 275	4 344	4 411	4 566	5 028	5 100	5 364	5 435	5 493	5 480
Räntekänslighet ⁶	5,0%	5,8%	6,2%	6,3%	6,5%	7,1%	7,0%	7,3%	7,4%	7,6%	7,7%
Drift ⁷ per kvm	536	495	533	493	463 ⁹	539	502	531	582	497	483
Energikostnad ⁸ per kvm	312	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 banksskulden 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	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	4 773	4 385	4 225	4 155	3 972	4 428	4 537	4 577	4 848	4 436	4 489
Resultat före avskrivningar	1 128	998	857	958	1 090	880	1 398	1 124	1 033	791	807
Resultat efter finansiella poster	-445	-580	-713	-566	-409	-619	-100	-375	-466	-708	-692
Soliditet	88%	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 445 tkr i resultaträkningen för 2024. Förlusten beror främst på avskrivning på byggnader som inte påverkar föreningens likviditet. Som framgår av kassaflödesanalysen så är föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten 746 tkr. Nyckeltalet "sparande per kvadratmeter" uppgår till 220 kr/kvm.

För att möta de ökade drifts- och räntekostnaderna samt att behålla nuvarande nivå på sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 15% fr.o.m 2025-01-01.

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) bort.

Föreningens sparande

Rörelseintäkter		4 773 114
Rörelsekostnader	-	4 746 235
Finansiella poster	-	472 278
Årets resultat		-445 399
Avskrivningar	+	1 573 032
Årets sparande		1 127 633
Årets sparande per kvm		220

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 2024 har medlemsinsatserna varit oförändrade (172 168 000) och inga upplåtelseavgifter har begärts ut (0).

	Inbetalda insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid 2024 års ingång	172 168 000	2 570 351	-7 036 104	-580 495	167 121 752
Disposition av föregående års resultat			-580 495	580 495	
Avveckling av yttre underhållsfond		-2 570 351	2 570 351		
2024 års resultat				-445 399	-445 399
Belopp vid 2024 års slut	172 168 000	0	-5 046 248	-445 399	166 676 353

Disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat vid årsstämma	-7 616 599
Årets resultat	-445 399
Avveckling av yttre underhållsfond	2 570 351

Stämman har att ta ställning till: -5 491 647

Balanseras i ny räkning -5 491 647

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



Resultaträkning		2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 773 114	4 385 192
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	129 955
Summa rörelseintäkter		4 773 114	4 515 147
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 741 631	-2 699 705
Övriga externa kostnader	Not 5	-178 264	-216 036
Personalkostnader	Not 6	-253 308	-203 570
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 573 032	-1 578 798
Summa rörelsekostnader		-4 746 235	-4 698 109
Rörelseresultat		26 879	-182 962
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 198	1 347
Räntekostnader och liknande resultatposter		-474 476	-398 880
Summa finansiella poster		-472 278	-397 533
Resultat efter finansiella poster		-445 399	-580 495
Resultat före skatt		-445 399	-580 495
Årets resultat		-445 399	-580 495



Balansräkning

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	186 815 663	186 946 641
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	125 625	142 344
Pågående nyanläggningar och materiella anläggningstillgångar	Not 9	27 500	487 500
Summa materiella anläggningstillgångar		186 968 788	187 576 485

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar		186 969 288	187 576 985
------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		12 627	1 838
Övriga fordringar	Not 10	407 882	126 667
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	168 034	325 639
Summa kortfristiga fordringar		588 543	454 142

Kassa och bank

Kassa och bank		1 675 369	2 421 100
Summa kassa och bank		1 675 369	2 421 100

Summa omsättningstillgångar		2 263 912	2 875 242
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		189 233 200	190 452 229
-------------------------	--	--------------------	--------------------



Balansräkning

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	172 168 000	172 168 000
Fond för yttre underhåll	0	2 570 351
Summa bundet eget kapital	175 151 655	174 570 542

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-5 046 248	-7 036 104
Årets resultat	-445 399	-580 495
Summa fritt eget kapital	-5 491 647	-7 616 599

Summa eget kapital	166 676 353	167 121 752
---------------------------	--------------------	--------------------

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12, 13	9 687 375	9 701 472
Summa långfristiga skulder		9 687 375	9 701 472

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12, 13	11 828 000	12 166 995
Leverantörsskulder		241 674	788 482
Skatteskulder		15 620	0
Övriga skulder		2 006	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	782 172	673 528
Summa kortfristiga skulder		12 869 472	13 629 003

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	189 233 200	190 452 229
---------------------------------------	--------------------	--------------------



	2024-01-01	2023-01-01
Kassaflödesanalys	2024-12-31	2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-445 399	-580 495
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 573 032	1 578 798
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 127 633	998 303
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-10 789	-1 838
Förändring av kortfristiga fordringar	-123 610	169 385
Förändring av leverantörsskulder	-546 808	491 764
Förändring av kortfristiga skulder	126 270	-30 512
Kassaflöde från den löpande verksamheten	572 696	1 627 102
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-965 335	-487 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-965 335	-487 500
Finansieringsverksamheten		
Amorteringar	-353 092	353 092
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-353 092	-353 092
Likvida medel vid årets början	2 421 100	1 634 590
Likvida medel vid årets slut	1 675 369	2 421 100
Årets kassaflöde	-745 731	786 510



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), samt bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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.

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 1 630 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. Beskattnings 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.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig.

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld.

Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.



Not 2 Nettoomsättning	2024	2023
Årsavgifter bostäder	4 300 588	3 759 447
Årsavgifter el	331 781	378 884
Hyror	4 500	-750
Samfällighetsavgifter	42 145	188 696
Övriga intäkter	94 100	58 915
	4 773 114	4 385 192

Not 3 Övriga rörelseintäkter	2024	2023
Erhållna statliga bidrag	0	129 955
	0	129 955

Not 4 Driftkostnader	2024	2023
Fastighetsskötsel och lokalvård	452 188	355 098
Reparationer	93 328	184 268
El	427 661	362 773
Uppvärmning	695 211	693 479
Vatten	472 555	409 743
Sophämtning	105 543	116 101
Fastighetsförsäkring	85 622	78 325
Kabel-TV och bredband	112 713	112 071
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	190 795	157 220
Besiktningar	13 750	13 750
Övriga driftkostnader	49 559	37 436
Serviceavtal	22 082	12 250
Planerat underhåll	20 625	167 191
	2 741 632	2 699 705

Not 5 Övriga externa kostnader	2024	2023
Administrationskostnader	19 116	22 333
Extern revisor	23 000	19 625
Medlemsavgifter	16 700	16 700
Förvaltningsarvoden	119 447	111 754
Projektarvode	0	45 625
	178 263	216 037

Not 6 Personalkostnader	2024	2023
Arvode styrelse	183 751	144 900
Revisionsarvode	5 000	4 000
Övriga arvoden	8 000	6 000
Sociala avgifter	56 557	48 670
	253 308	203 570



Not 7 Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	173 094 027	173 094 027
Årets investering	1 540 672	0
Momsavdrag tidigare år	-115 337	
Ingående anskaffningsvärden mark	30 119 000	30 119 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	204 638 362	203 213 027
Ingående avskrivningar	-16 266 385	-14 704 306
Årets avskrivningar	-1 566 313	-1 562 079
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 822 698	-16 266 385
Utgående redovisat värde	186 815 664	186 946 642
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	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	167 188	167 188
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	167 188	167 188
Ingående avskrivningar	-24 844	-8 125
Årets avskrivningar	-16 719	-16 719
Utgående ackumulerade avskrivningar	-41 560	-24 844
Utgående redovisat värde	125 628	142 344

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	487 500	487 500
Inköp	1 134 297	0
Momsavdrag fg år	-53 625	0
Omklassificeringar	-1 540 672	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 500	487 500
Utgående redovisat värde	27 500	487 500



Not 10 Övriga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	98 240	96 207
Momsfordran	301 604	24 9777
Övriga fordringar	8 038	5 483
	407 882	126 667

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	122 389	136 975
Upplupna intäkter samfällighet	45 645	188 664
	168 034	325 639

Not 12 Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	29 721 000	29 721 000
	29 721 000	29 721 000

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	2,78	2025-12-01	4 203 840	4 500 544
Stadshypotek	2,78	2026-09-01	5 300 000	5 300 000
SEB	2,52	2026-11-28	6 528 000	6 528 000
SEB	2,63	2027-02-28	5 483 535	5 539 923
			21 515 375	21 868 467

Nästa års amortering	353 092	353 092
----------------------	---------	---------

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 353 tkr årligen.

Om 5 år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 750 tkr.

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

I noten så redovisas planerad amortering som kortfristig skuld.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	52 920	33 251
Förutbetalda hyror och avgifter	476 418	384 317
Övriga upplupna kostnader	158 743	161 867
Upplupet styrelsearvode	73 986	73 986
Upplupna sociala avgifter	20 105	20 105
	782 172	673 526



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

Lisa Hagberg

Se digital signatur på försättsblad

Veikko Riih 

Vår revisionsberättelse har lämnats

Se digital signatur på försättsblad

Lena Zozulyak
Revisor, Kungsbron Borevision

Se digital signatur på försättsblad

David Schlein-Andersen
F rtroendevald revisor