

Årsredovisning 2024

Brf Nacka Kyrkby

716416-4050



HJeYq4Ugll-r1-KocVLxl

Välkommen till årsredovisningen för Brf Nacka Kyrkby

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Nacka.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1976-06-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1978-03-06 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-27 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sicklaön 350:1	1976	Nacka

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos If Skadeförsäkring AB.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1978

Föreningen har 115 bostadsrätter om totalt 8 790 kvm. Byggnadernas totalyta är 10060 kvm.

Styrelsens sammansättning

Thomas Gunnar Brink	Ordförande
Alexander Broms	Styrelseledamot
Denny Roger Elfström	Styrelseledamot
Johan Erik Bertil Zae-Ho Tyrsing	Styrelseledamot
Mikael Lundqvist	Styrelseledamot
My Campbell	Styrelseledamot
Tony Gustav Ingemar Engström	Styrelseledamot

Valberedning

Fredrik Lagerstedt, Marie-Louise Westerberg, Maria Fernstedt

Firmateckning

Firman tecknas, förutom av hela styrelsen. även av två ledamöter i föreningen

Revisorer

Christian Robert Kromnér Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● slamsugning och högtrycksspolning av dagvattenbrunnar och stuprör
2 Nya gästparkeringar anlades vid nedre parkeringsdäck
Lekplatsen besiktades och fel åtgärdades
Besiktning av Nacka kommuns miljöenhet och påpekade brister åtgärdades
Byte av inkommande vattenledning från kommunal punkt på Blomstervägen till föreningens UC
Totalrenovering av bägge garagen
- 2023** ● Renovering och ny dränering på gavlar port 32 och 14
Installation av solceller på hustaken
Byte av gjutjärnsrör till plaströr i källarplanen i varje hus
- 2022** ● Byte av balkongdörrar till nya med bättre isolering
slamsugning och högtrycksspolning av dagvattenbrunnar och stuprör
- 2021** ● Renovering och målning av ytterdörrar på tvättstugor, cykelrum, övernattningslokal och föreningslokal
Markarbete mellan parkeringsdäcken med byte av sarg till boulebanan och ändringar av gräsytan mot den inre bilvägen.
- 2020** ● Renovering av stenläggning längs inre gång och cykelväg
Renovering av lekplats (lilla lekplatsen) inklusive ny plantering
slamsugning och högtrycksspolning av dagvattenbrunnar och stuprör
Högtrycksspolning av vertikala avloppstammar och grenledningar i lägenheter samt i samlingsledningar och service ledningar i källare
Installation av ladd stolpar för billaddning
- 2019** ● Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) godkänd
Byte till Axemas lås-system med blippar
- 2018** ● Dränering av två gavlar port 32 och 48
- 2017** ● Högtrycksspolning 48 vertikala avloppstammar
Avluftning på tak till avloppstammar och spolning 10 samlingsledningar i bottenplattor
Slamsugning och rengöring av dagvattenbrunnar och dräneringsbrunnar
Renovering av föreningslokalen
- 2016** ● Montering av nya tätningslister i alla fönster och balkong-/altandörrar
Nytt balanserat värmesystem inkl nya ventiler, termostater och luftnippel i radiatorer

- 2016** ● Målning av alla entrétak och garagetak
- 2015** ● Installation av system för gemensam el och utbyte av 115 elmätare
- 2014** ● Stamspolning alla lägenheters köks- och badrumsstammar
Nya vattenbesparande ventiler i alla lägenheters kranar i kök och badrum
Nya energisnåla LVD-indikatorslampor i all utomhusbelysning
Energibesparande vattenbehandlingssystem för tappvatten och badrumsstammar
Nytt dränerande skydd mot vattenskada port och omgivande mark Blv 14 och 20
- 2013** ● Renovering och ombyggnad av bastu samt övernattningslokal

Planerade underhåll

- 2022-2027** ● byte av alla lysrör till LED belysning

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
leverans av el och Micro produktion av el	Boo Energi Försäljning AB
Garageportar service avtal	Hörmans
leverans av TV-kanaler	Com Hem
Fastighetsjour, jourtid	Dygnet runt service Fastighetsjour AB
Vatten och avfall	Nacka Vatten och avfall
elnät	Nacka energi
Låssystemet	Säkerhetsintegrering AB
port-telefoni	Telavox
Fastighets skötsel	Storholmen
Skötsel och tvätt av våra moloker.	Miljöhuset AB
Möjlighet att ladda bil	Chargenode Europé AB

Övrig verksamhetsinformation

Under året var det fokus på garagerenoveringen som höll tidplan och budget

Arbetet med tunnelbanan fortsatte och Bjerkling AB fortsatte mäta ljud och buller med ljudmätare i våra källare.

Reparationer, planerat underhåll och förbättringar görs löpande för att säkerställa en långsiktig god status av föreningens fastighet.

Övernattningslokalen var uthyrd 178 nätter under året.

Totalt genomfördes 9 överlåtelser och en längre tids andrahands uthyrning

I stort sett alla parkeringsplatser var uthyrda under året och alla extra förråd var uthyrda under året.

Stockholm Exergi var och inspekterade undercentralen

Några av de viktiga åtgärderna under 2024 förutom de som står under utförda renoveringar ovan är följande

. fortsatt med byte av lysrör till LED armatur enligt av styrelsen upplagd plan.

. Flaggstången togs bort.

. Den större lekplatsen avvecklades.

. Städagar hölls två gånger under året en på våren och en på hösten med gemensamma arbetsinsatser av medlemmar främst kring våran utemiljö.

. En större vattenläcka i undercentralen upptäcktes och åtgärdades.

- . Kontroll av alla brandvarnare utfördes av våran fastighetsskötare.
- . VVC ventiler bytes för att få ett jämnare värmeflöde.
- . Byte av vattenmätare i undercentralen till fjärravläsningsmätare.
- . byte av batteri till föreningens hjärtstartare.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Nya lån för att finansiera garage renoveringen togs på totalt 19.877.000

Medlemsavgiften höjdes med 10% under 2024.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-02-01 med 10% och 2024-09-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Nytt avtal om parkeringsövervakning inom föreningens mark med Awarin Security.

Nytt avtal om ett gemensamt internet abonnemang, TV kanaler och fast telefoni med Telia.

Nytt avtal med Pestpro angående råttbekämpning på föreningens mark.

Nytt avtal med Söder kyl angående ett serviceavtal på våra maskiner i tvättstugorna.

Nytt avtal med Chargenode Europé AB angående betalösning för återbetalning av pengar för ladd-stolpar för elbilsladdning.

Nytt avtal med Nacka kommun om hämtning av trädgårdsavfall

Övriga uppgifter

12 infobrev skickades ut från styrelsen till medlemmarna och även extra information om viktiga händelser som berörde medlemmarna, även många utskick från styrelsen gällande garageprojektet, tillfälliga parkeringar och kontraktsskrivningar för tillfälliga och permanenta parkeringsplatser, från Styrelsen vill vi rikta ett stort tack till medlem Sofia för all hjälp med detta och till alla medlemmars tålamod under tiden renoveringen av garagen pågick.

Planering för ytan mellan garagen pågår och styrelsen vill rikta ett stort tack till gröna gruppen och övriga medlemmar i föreningen för deras insatser och förslag till att förbättra föreningens utemiljö till det bättre.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 155 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 156 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	7 417 636	6 840 103	5 998 044	5 755 167
Resultat efter fin. poster	-47 759	-2 406 338	-2 348 498	-97 156
Soliditet (%)	1	1	14	24
Yttre fond	82 104	82 104	82 104	82 104
Taxeringsvärde	218 932 000	218 932 000	218 932 000	166 642 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	795	717	625	153
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,2	89,6	91,4	22,6
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 640	2 274	1 807	1 637
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 054	1 987	1 579	1 637
Sparande per kvm totalyta, kr	62	97	65	130
Elkostnad per kvm totalyta, kr	56	71	76	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	140	128	118	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	72	55	45	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	268	254	239	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,69	4,03	1,20	1,14
Räntekänslighet (%)	5,84	3,17	2,89	10,73

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för el (totalt 362 887 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Vi har under året haft oväntat höga räntekostnader som speglar den samvärlds situation vi befann oss i, räntekostnaderna har ökat med 62 procent jämfört mot förra året. Det gör att vi i 2024 har en förlust på 48 tkr. Riksbankens beslut att slutet av 2024 sänka styrräntan och att vi har omförhandlat våra lån skapar bättre förutsättningar för 2025.

Förändringar i eget kapital

		DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	
	2023-12-31			2024-12-31
Insatser	3 082 000	-	-	3 082 000
Fond, yttre underhåll	82 104	-	-	82 104
Balanserat resultat	-477 449	-2 406 338	-	-2 883 787
Årets resultat	-2 406 338	2 406 338	-47 759	-47 759
Eget kapital	280 317	0	-47 759	232 557

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-2 883 787
Årets resultat	-47 759
Totalt	-2 931 547
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	82 104
Balanseras i ny räkning	-3 013 651
	-2 931 547

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 417 636	6 840 103
Övriga rörelseintäkter	3	79 510	197 330
Summa rörelseintäkter		7 497 146	7 037 433
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 8, 9	-5 057 817	-7 426 029
Övriga externa kostnader	10	-483 249	-231 742
Personalkostnader	11	-210 661	-220 673
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-672 480	-857 989
Summa rörelsekostnader		-6 424 207	-8 736 433
RÖRELSERESULTAT		1 072 939	-1 699 000
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 440	15 439
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-1 127 139	-722 777
Summa finansiella poster		-1 120 699	-707 338
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-47 759	-2 406 338
ÅRETS RESULTAT		-47 759	-2 406 338

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	13	14 671 844	15 144 992
Maskiner och inventarier	14	936 264	1 135 596
Pågående projekt	7	24 476 407	4 644 414
Summa materiella anläggningstillgångar		40 084 515	20 925 002
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		40 084 515	20 925 002
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		40 197	31 520
Övriga fordringar	15	101 486	311 656
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	84 422	193 878
Summa kortfristiga fordringar		226 105	537 054
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 412 173	1 326 414
Summa kassa och bank		4 412 173	1 326 414
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 638 278	1 863 468
SUMMA TILLGÅNGAR		44 722 793	22 788 470

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 082 000	3 082 000
Fond för yttre underhåll		82 104	82 104
Summa bundet eget kapital		3 164 104	3 164 104
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 883 787	-477 449
Årets resultat		-47 759	-2 406 338
Summa ansamlad förlust		-2 931 547	-2 883 787
SUMMA EGET KAPITAL		232 557	280 317
Avsättningar			
Avsättningar		33 147	33 147
Summa avsättningar		33 147	33 147
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	10 451 700	0
Övriga långfristiga skulder		12 200	12 200
Summa långfristiga skulder		10 463 900	12 200
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		30 335 163	19 987 441
Leverantörsskulder		2 646 116	1 573 230
Skatteskulder		18 888	29 564
Övriga kortfristiga skulder		57 037	61 132
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	935 984	811 439
Summa kortfristiga skulder		33 993 188	22 462 806
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 722 793	22 788 470

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 072 939	-1 699 000
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	672 480	857 989
	1 745 419	-841 011
Erhållen ränta	6 440	15 439
Erlagd ränta	-1 086 805	-723 486
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	665 055	-1 549 058
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	310 949	-203 346
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	1 142 326	1 252 099
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 118 330	-500 305
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-19 831 993	-4 644 414
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-19 831 993	-4 644 414
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	20 876 795	4 600 000
Amortering av lån	-77 373	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	20 799 422	4 100 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	3 085 758	-1 044 719
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 326 414	2 371 133
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 412 173	1 326 414

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Nacka Kyrkby har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. 2024 är första gången som föreningen redovisar enligt regelverket K3

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Maskiner och inventarier	10 %
Byggnad	0,99 - 3,92 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	6 621 660	5 868 648
Hysesintäkter garage	150 430	0
Hysesintäkter, p-platser	184 835	436 510
Hysesintäkter, lokaler	61 439	60 075
El	362 887	436 675
Övriga intäkter	36 385	38 195
Summa	7 417 636	6 840 103

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-2	-3
Elprisstöd	0	175 664
Övriga intäkter	165	10 058
Övriga rörelseintäkter	79 347	11 612
Summa	79 510	197 330

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	111 916	220 394
Besiktning och service	148 943	165 867
Trädgårdsarbete	64 027	97 377
Mark/gård/utemiljö Planteringar	67 726	157 112
Snöskottning	277 208	403 746
Övrigt	29 150	0
Summa	698 971	1 044 496

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	126 396	60 940
Bostäder	14 525	44 401
Tvättstuga	11 873	27 472
Trapphus/port/entr	13 258	9 904
Soprum/miljöanläggning	10 840	0
Dörrar och lås/porttele	44 917	26 256
Övriga gemensamma utrymmen	0	2 500
VA	62 209	55 852
Värme	4 544	0
Ventilation	8 814	0
El	347 377	0
Fasader	110 270	17 000
Fönster	0	8 404
Försäkringsärende/vattenskada	241 856	303 672
Summa	996 880	556 401

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Övrigt plan. UH	0	2 103 693
Trapphus/port/entré	0	84 265
Fasader	0	206 400
Garage och p-platser	0	125 000
Summa	0	2 519 358

NOT 7, PÅGÅENDE PROJEKT

	2024-12-31	2023-12-31
Pågående projekt	24 476 407	4 644 414
Summa	24 476 407	4 644 414

NOT 8, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	562 520	710 431
Uppvärmning	1 404 805	1 291 546
Vatten	724 944	553 871
Sophämtning	129 930	231 465
Summa	2 822 199	2 787 313

NOT 9, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	169 826	157 688
Kabel-TV	90 120	85 750
Bredband	13 052	12 968
Fastighetsskatt	266 770	262 055
Summa	539 768	518 461

NOT 10, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	16 296	1 508
Övriga förvaltningskostnader	281 926	57 277
Juridiska kostnader	32 333	30 282
Revisionsarvoden	29 063	32 675
Ekonomisk förvaltning	123 632	110 000
Summa	483 249	231 742

NOT 11, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	163 691	169 893
Sociala avgifter	46 970	50 780
Summa	210 661	220 673

NOT 12, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 122 700	722 693
Övriga räntekostnader	4 439	84
Summa	1 127 139	722 777

NOT 13, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	35 024 702	35 024 702
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	35 024 702	35 024 702
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-19 879 710	-19 221 053
Årets avskrivning	-473 148	-658 657
Utgående ackumulerad avskrivning	-20 352 858	-19 879 710
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	14 671 844	15 144 992
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 400 000</i>	<i>3 400 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	112 732 000	112 732 000
Taxeringsvärde mark	106 200 000	106 200 000
Summa	218 932 000	218 932 000

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	3 870 128	3 870 128
Utgående anskaffningsvärde	3 870 128	3 870 128
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 734 532	-2 535 200
Avskrivningar	-199 332	-199 332
Utgående avskrivning	-2 933 864	-2 734 532
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	936 264	1 135 596

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	101 486	99 656
Övriga fordringar	0	212 000
Summa	101 486	311 656

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28 763	41 294
Försäkringspremier	0	97 400
Kabel-TV	22 645	22 530
Bredband	1 710	1 746
Förvaltning	31 304	30 908
Summa	84 422	193 878

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Swedbank	2025-03-24	3,02 %	3 525 495	3 525 495
Swedbank	2025-03-28	3,02 %	3 367 816	3 367 816
Swedbank	2025-09-28	3,02 %	3 059 505	3 059 505
Swedbank	2025-03-28	3,02 %	3 934 625	3 934 625
Swedbank	2024-03-28	4,49 %		1 500 000
Swedbank	2024-05-28	4,51 %		2 500 000
Swedbank	2025-09-28	3,02 %	2 100 000	2 100 000
Swedbank	2025-09-28	2,95 %	4 374 562	
Swedbank	2025-08-28	2,97 %	3 753 140	
Swedbank	2025-09-28	2,95 %	2 841 720	
Swedbank Hypotek AB	2025-10-28	3,25 %	3 165 000	
Swedbank	2026-11-25	2,48 %	10 665 000	
Summa			40 786 863	19 987 441
Varav kortfristig del			30 335 163	19 987 441

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 38 299 183 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	236	236
El	63 391	68 483
Uppvärmning	187 802	186 548
Försäkringspremier	248	0
Utgiftsräntor	57 218	16 884
Förutbetalda avgifter/hyror	627 089	539 288
Summa	935 984	811 439

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	41 157 000	27 686 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Fortsätta arbeta efter den underhållsplan föreningen har till och med 2070 Upphandling pågår för nytt avtal kring snöröjning i föreningens område, offerter håller på samlas in. Höjning av månadsavgiften med 3% mars 2025 Planerat för året 2025 är bland annat OVK, spolning av avloppsstammar i lägenheterna, besiktning av lekplatsen, fortsatt arbete med att byta lysrör till LED belysning enligt den plan styrelsen beslutat om sedan tidigare och förbättringar för att säkerställa en långsiktig god status av föreningens fastighet.

Underskrifter

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

Nacka

Alexander Broms
Styrelseledamot

Denny Roger Elfström
Styrelseledamot

Johan Erik Bertil Zae-Ho Tyrsing
Styrelseledamot

Mikael Lundqvist
Styrelseledamot

My Campbell
Styrelseledamot

Thomas Gunnar Brink
Ordförande

Tony Gustav Ingemar Engström
Styrelseledamot

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

Christian Robert Kromnér
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

06.05.2025 08:55

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 05.05.2025 15:18

DOCUMENT ID:

r1-KocVLlxl

ENVELOPE ID:

HJeYq4Ugll-r1-KocVLlxl

DOCUMENT NAME:

Brf Nacka Kyrkby, 716416-4050 - Årsredovisning 2024.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ALEXANDER BROMS alexander.broms.95@gmail.com	Signed Authenticated	05.05.2025 15:23 05.05.2025 15:18	eID Low	Swedish BankID IP: 192.165.16.106
2. THOMAS BRINK thomas.brink52@outlook.com	Signed Authenticated	05.05.2025 15:36 05.05.2025 15:28	eID Low	Swedish BankID IP: 212.37.22.135
3. MIKAEL LUNDQVIST micke.alta@gmail.com	Signed Authenticated	05.05.2025 15:48 05.05.2025 15:43	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.95.157
4. My Linda Campbell my.noden@gmail.com	Signed Authenticated	05.05.2025 17:32 05.05.2025 15:53	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.206.80
5. Johan Erik Bertil Zae-Ho Tyrsing joty1927@gmail.com	Signed Authenticated	05.05.2025 18:57 05.05.2025 15:40	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.138.204
6. Tony Gustav Ingemar Engström lanfear@live.se	Signed Authenticated	05.05.2025 21:50 05.05.2025 21:50	eID Low	Swedish BankID IP: 83.255.56.92
7. Denny Roger Elfström denny.elfstrom@glasent.se	Signed Authenticated	06.05.2025 08:41 05.05.2025 15:19	eID Low	Swedish BankID IP: 213.67.64.87
8. Christian Robert Kromnér christian@brfrevision.se	Signed Authenticated	06.05.2025 08:55 06.05.2025 08:48	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.14.126

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

Custom events

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed