

Brf Mensättra 1:74 i Nacka



FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2024



Innehållsförteckning:**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-9
Noter till resultaträkning	9-10
Noter till balansräkning	10-11
Övriga noter	11-12
Underskrifter	13

Styrelsen för Brf Mensättra 1:74 Nacka (769633-8156) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-01-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-11-09 och nuvarande stadgar registrerades 2017-10-23. Föreningen har sitt säte i Nacka kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Mensättra 1:181 i Nacka kommun, omfattande adresserna Abborrvägen 1 / Abborrvägen 1 A-C.
Mensättra 1:181 byggdes år 2019.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen äger fastigheten Mensättra 1:74 i Nacka kommun, omfattande adresserna Abborrvägen 1 D-F / Gustavsviksvägen 1 / Värmdövägen 758.
Mensättra 1:74 byggdes år 2019.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen äger fastigheten Mensättra 1:75 i Nacka kommun, omfattande adresserna Abborrvägen 3 A-C.
Mensättra 1:75 byggdes år 2019.

Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
9	Lägenheter, bostadsrätt	810

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2024-05-28. På stämman deltog 9 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Jonas Regnell	Ordförande
Adam Hillbert	Ledamot
Jesper Edlund	Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Jonas Regnell.

Föreningens firma tecknas av Adam Hillbert, Jesper Edlund och Jonas Regnell.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter var för sig.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 3 protokollförda sammanträden.

Valberedningen har utgjorts av Eva Carlson.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Årsavgifter

Avgifterna sänktes från och med 2024-12-01 med 8 procent.

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 14 st. Under året har 0 tillkommit samt 0 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 14 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi har under året fått en återbetalning för felaktig fakturering från "Nacka vatten och avfall" på 161.844 kr. Då räntorna sattes om under sommaren såg vi oss tvungna att höja avgiften, men med sjunkande räntor kunde vi åter sänka avgiften och binda räntan på 2,8% i två år.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (kr)	550 281	532 260	506 916	149 625
Resultat efter fin. poster (kr)	-453 940	-477 129	-461 911	-357 849
Soliditet (%)	79	79	79	79
Årsavgifter kr/kvm (kr)	679	657		
Skuldsättning kr/kvm totalyta (kr)	12 068	12 191		
Skuldsättning kr/kvm brf yta (kr)	12 068	12 191		
Räntekänslighet (%)	18	19		
Energikostnad kr/kvm (kr)	-20	115		
Sparande per kvm (kr)	616	217		
Årsavgifternas andel i procent	100	100		
-av totala rörelseintäkter (%)				

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	38 000 000	750 000	205 416	-974 587	-477 129	37 503 700
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			100 188	-100 188		
Balanseras i ny räkning				-477 129	477 129	
Årets resultat					-453 940	-453 940
Belopp vid årets utgång	38 000 000	750 000	305 604	-1 551 904	-453 940	37 049 760

Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):</i>	
Ansamlad förlust	-1 551 905
Årets förlust	-453 940
Totalt	-2 005 845
Behandlas så att:	
- avsättning till yttre fond (0,6% av taxeringsvärde)	100 188
- i ny räkning överföres	-2 106 033
Summa	-2 005 845

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	550 281	532 260
Övriga rörelseintäkter		812	-
Summa rörelseintäkter		551 093	532 260
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-98 171	-232 901
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-652 931	-652 935
Summa rörelsekostnader		-751 102	-885 836
Rörelseresultat		-200 009	-353 576
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 135	2 922
Räntekostnader och liknande resultatposter		-260 066	-126 475
Summa finansiella poster		-253 931	-123 553
Resultat efter finansiella poster		-453 940	-477 129
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-453 940	-477 129
Skatter			
Årets resultat		-453 940	-477 129

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	46 480 911	47 133 842
Summa materiella anläggningstillgångar		46 480 911	47 133 842
Summa anläggningstillgångar		46 480 911	47 133 842
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	5	423 489	306 562
Summa kortfristiga fordringar		423 489	306 562
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		-	2 784
Summa kassa och bank		-	2 784
Summa omsättningstillgångar		423 489	309 346
SUMMA TILLGÅNGAR		46 904 400	47 443 188

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		38 000 000	38 000 000
Upplåtelseavgifter		750 000	750 000
Fond för yttre underhåll		305 604	205 416
Summa bundet eget kapital		39 055 604	38 955 416
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 551 905	-974 587
Årets resultat		-453 940	-477 129
Summa fritt eget kapital		-2 005 845	-1 451 716
Summa eget kapital		37 049 759	37 503 700
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	9 775 000	9 875 000
Leverantörsskulder		23 043	11 836
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	56 598	52 652
Summa kortfristiga skulder		9 854 641	9 939 488
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		46 904 400	47 443 188

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-200 009	-353 576
Avskrivningar	652 931	652 935
Erlagd ränta och ränteintäkter	-253 931	-123 553
	<u>198 991</u>	<u>175 806</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	198 991	175 806
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-	14 081
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-7	8 326
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	11 207	11 836
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	3 945	2 409
Kassaflöde från den löpande verksamheten	214 136	212 458
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-100 000	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-100 000	-100 000
Årets kassaflöde	114 136	112 458
Likvida medel vid årets början	308 999	196 541
Likvida medel vid årets slut	423 135	308 999

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag(K2) samt BFAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total

yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>% föregående år</i>
Stomme och gund	1%	(1%)
Stomompletteringar/inneerväggar	2%	(2%)
Värme, sanitet	2%	(2%)
El	2,50%	(2,50%)
Inre ytskick och vitvaror	6,67%	(6,67%)
Fasad	2%	(2%)
Fönster	2%	(2%)
köksinredning	3,33%	(3,33%)
Yttertak	2,50%	(2,50%)
Ventilation	4%	(4%)
Restpost	2%	(2%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Från och med 2019 bokföres avsättningar av fonden först efter beslut från stämman enligt gängse praxis, jämfört med tidigare år då bokföringen skett på innevarande år.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	550 281	532 260
Summa	550 281	532 260

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2024	2023
Drift		
Trädgårdsskötsel	-	4 875
Snöröjning	11 375	21 625
Reparationer	552	-
El	11 465	11 582
Vatten	-27 829	81 944
Sophämtning	27 480	6 142
Försäkringspremie	28 677	35 729
Övriga fastighetskostnader	2 348	10 693
Förvaltningsarvode ekonomi	32 792	38 524
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	991	7 500
Panter och överlåtelse	2 507	-
Övriga tjänster	7 513	14 287
	<u>97 871</u>	<u>232 901</u>
Underhåll		
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	<u>97 871</u>	<u>232 901</u>

Noter till balansräkning

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	30 275 000	30 275 000
-Mark	18 600 000	18 600 000
	<u>48 875 000</u>	<u>48 875 000</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 741 158	-1 088 223
-Årets avskrivning enligt plan	-652 931	-652 935
	<u>-2 394 089</u>	<u>-1 741 158</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>46 480 911</u>	<u>47 133 842</u>
Taxeringsvärde		
Byggnader	7 854 000	7 854 000
Mark	8 844 000	8 844 000
	<u>16 698 000</u>	<u>16 698 000</u>

Not 5 Övriga fordringar

	2024	2023
Avräkningskonto Fastig-S	423 135	306 215
Skettekonto	354	347
Summa	<u>423 489</u>	<u>306 562</u>

Avräkningskonto Fastighetsägarna likvida medel specificeras i kassaflödesanalysen som kassa och bank.

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2024-12-31	Amortering inom 1 år	Skuldbelopp 2023-12-31
Danske Bank	2025-03-31	3,16%	9 775 000	100 000	9 875 000
			9 775 000	100 000	9 875 000
Varav långfristig del			-		-
Varav kortfristig del			9 775 000		9 875 000
			9 775 000		9 875 000

Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år.
Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år.

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024	2023
Upplupna driftskostnader	10 916	8 842
Förutbetalda hyror och årsavgifter	45 682	40 311
Summa	56 598	49 153

Övriga noter

Not 8 Ställda säkerheter

	2024	2023
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	10 125 000	10 125 000
Summa ställda säkerheter	10 125 000	10 125 000

Not 9 Eventualförpliktelser

	2024	2023
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat.

Underskrifter

Stockholm 2025-06-11

Jonas Regnell



Adam Hillbert

Adam Hillbert 11/6-25

Jan Edlund 11/6-25

Jan Edlund



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.