

Årsredovisning 2024

Brf K1 Nacka strand

769634-9385



Välkommen till årsredovisningen för Brf K1 Nacka strand

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

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 2017-06-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2023-06-28 och nuvarande stadgar registrerades 2021-11-12 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sicklaön 13:142	-	Nacka

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

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

Byggnadsår och ytor

Föreningen har 60 bostadsrätter om totalt 3 715 kvm och 1 lokal om 106 kvm.

Styrelsens sammansättning

Stefan Ternvald	Ordförande
Audingas Sumskas	Styrelseledamot
Anna-Karin Swärd	Styrelseledamot
Therese Maria Åhsberg	Styrelseledamot
Milos Martinovic	Styrelseledamot
Britt Madelene Åkerfelt	Suppleant

Valberedning

Anna Svensson
Gabriella Malmborg

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Per Niclas Wärenfeldt Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-19.

Extra föreningsstämma hölls 2025-02-19. Stadgeändring och fyllnadsval till styrelsen.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Brf-Ekonomen i Stockholm AB
Fastighetsskötsel	Fastighetsallians AB
Trappstädning, städning av gemensamhetslokal	J&J Fastighetsförvaltning AB
Bredband och TV	Tele2 Sverige AB
Sophämtning	Remondis, Nacka Vatten och Avfall
Elnätsavtal	Nacka Energi
Hiss	TK Elevator Sweden AB
Vatten och avfall	Nacka Vatten och Avfall
Dörrautomatik	AB Byggbeslag Lås och Säkerhet

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Torggaraget, med en andel på 4.6%.

Samfälligheten förvaltar garage.

Övrig verksamhetsinformation

Eftersom fastigheterna är nybyggda finns inga planerade underhållsåtgärder de närmaste åren. Underhållsplanen ses över årligen.

Besiktning genomförd av Granbergs Byggekonsult & Besiktning. Besiktningsprotokoll och dess åtgärder följs upp löpande samt vid kommande tvåårsbesiktning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen färdigställdes under 2024 och då gjordes en avräkning från byggherren. Avräkningen gjordes 2024-05-31. I och med denna avräkning så nollställdes resultaträkningen (intäkter & kostnader). Konsekvensen av detta blir att siffrorna för 2024 inte blir helt rättvisande mot det faktiska utfallet. Detta är en engångshändelse så fr.o.m. 2025 kommer det bli mer rättvisande.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 56 st. Tillkommande medlemmar under året var 28 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 84 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023
Nettoomsättning	2 899 030	166 466
Resultat efter fin. poster	-985 959	842 400
Soliditet (%)	83	71
Yttre fond	0	0
Taxeringsvärde	91 809 000	91 809 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	584	965
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	74,3	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 717	14 829
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	14 309	14 417
Sparande per kvm totalyta, kr	162	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	24	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	66	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	6	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	96	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,92	-
Räntekänslighet (%)	15,07	-

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Vid återföring av avskrivningarna uppnås ett positivt resultat. På längre sikt kommer inte detta påverka föreningens ekonomi negativt. Detta kommer finansieras i form av avgiftsregleringar.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	113 798 000	-	34 802 000	148 600 000
Upplåtelseavgifter	86 700 000	-	34 470 000	121 170 000
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	-2 011 322	842 400	-	-1 168 922
Årets resultat	842 400	-842 400	-981 054	-981 054
Eget kapital	199 329 078	0	68 290 946	267 620 024

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 168 922
Årets resultat	-981 054
Totalt	-2 149 976

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	148 600
Balanseras i ny räkning	-2 298 576
	-2 149 976

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	2 899 030	166 466
Övriga rörelseintäkter	3	27 499	15 012
Summa rörelseintäkter		2 926 529	181 478
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-802 012	-396 452
Övriga externa kostnader	9	-105 571	-133 898
Personalkostnader	10	-37 652	-258 938
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 553 519	0
Summa rörelsekostnader		-2 498 754	-789 287
RÖRELSERESULTAT		427 775	-607 809
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		243	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 409 072	1 450 209
Summa finansiella poster		-1 408 829	1 450 209
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-981 054	842 400
ÅRETS RESULTAT		-981 054	842 400

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	321 988 744	56 813 996
Pågående projekt	13	0	222 800 469
Summa materiella anläggningstillgångar		321 988 744	279 614 465
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		321 988 744	279 614 465
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		144 102	445 193
Övriga fordringar	15	622 331	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	119 147	98 259
Summa kortfristiga fordringar		885 580	543 453
Kassa och bank			
Kassa och bank		998 798	21 871 735
Summa kassa och bank		998 798	21 871 735
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 884 378	22 415 188
SUMMA TILLGÅNGAR		323 873 122	302 029 653

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		269 770 000	200 498 000
Summa bundet eget kapital		269 770 000	200 498 000
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 168 922	-2 011 322
Årets resultat		-981 054	842 400
Summa ansamlad förlust		-2 149 976	-1 168 922
SUMMA EGET KAPITAL		267 620 024	199 329 078
Långfristiga skulder			
Checkräkningskredit	17	114 000	114 000
Skulder till kreditinstitut	18	36 449 978	0
Övriga långfristiga skulder		0	40 516 150
Summa långfristiga skulder		36 563 978	40 630 151
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		18 224 989	54 997 212
Leverantörsskulder		136 292	296 580
Skatteskulder		378 090	401 892
Övriga kortfristiga skulder		0	2 941 420
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	949 748	3 433 321
Summa kortfristiga skulder		19 689 120	62 070 425
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		323 873 122	302 029 653

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	427 775	-607 809
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 669 537	0
	3 097 312	-607 809
Erhållen ränta	243	1 450 209
Erlagd ränta	-956 470	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 141 085	842 400
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-95 844	-543 453
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-6 061 685	-9 171 019
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-4 016 444	-8 872 072
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-45 043 816	-86 097 713
Förvärv av finansiella tillgångar	-4 905	0
Avyttring av finansiella tillgångar	4 905	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-45 043 816	-86 097 713
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	69 272 000	198 048 000
Amortering av lån	-40 838 395	-83 680 343
Depositioner	0	114 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	28 433 605	114 481 657
ÅRETS KASSAFLÖDE	-20 626 655	19 511 872
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	21 871 735	2 359 864
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 245 081	21 871 735

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf K1 Nacka strand har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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:

Byggnad	1 - 8 %
---------	---------

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

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

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	2 170 197	128 200
Hysesintäkter, lokaler	153 520	38 207
Hysesintäkter, p-platser	341 437	0
Övriga intäkter	229 571	0
Fakturerade kostnader	2 573	60
Övriga fakturerade kostnader	1 733	0
Summa	2 899 030	166 466

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	489	12
Övriga intäkter	26 034	15 000
Övriga rörelseintäkter	975	0
Summa	27 499	15 012

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	52 051	7 266
Städning	52 722	4 219
Besiktning och service	5 841	15 073
Övrigt	99 222	0
Snöskottning	1 358	0
Summa	211 194	26 558

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Hissar	838	0
Summa	838	0

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Ventilation	14 718	0
Summa	14 718	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	92 508	123 255
Uppvärmning	252 724	215 174
Vatten	23 190	0
Sophämtning	65 185	24 390
Summa	433 607	362 819

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	55 293	7 075
Bredband	73 738	0
Arvode teknisk förvaltning	12 624	0
Summa	141 655	7 075

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	50 295	24 023
Förbrukningsmaterial	2 068	0
Programvaror	5 520	0
Revisionsarvoden	0	50 000
Ekonomisk förvaltning	47 689	13 625
Konsultkostnader	0	46 250
Summa	105 571	133 898

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	28 650	258 938
Lagstadgade arb giv avg	9 002	0
Summa	37 652	258 938

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader	0	-1 450 209
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 411 962	0
Övriga räntekostnader	-2 890	0
Summa	1 409 072	-1 450 209

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	56 813 996	56 813 996
Årets omklassificering	267 844 285	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	324 658 281	56 813 996
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-2 669 537	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 669 537	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	321 988 744	56 813 996
Varav mark	56 813 996	56 813 996
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	55 200 000	55 200 000
Taxeringsvärde mark	36 609 000	36 609 000
Summa	91 809 000	91 809 000

NOT 13, PROJEKT NYANLÄGGNING

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	222 800 469	136 702 756
Årets inköp	45 043 816	86 097 713
Omklassificering	-267 844 285	0
Utgående	0	222 800 469

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Summa	0	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	372 388	0
Övriga fordringar	3 660	0
Nabo Klientmedelskonto	246 283	0
Summa	622 331	0

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	119 147	98 259
Summa	119 147	98 259

NOT 17, CHECKRÄKNINGSKREDIT

	2024-12-31	2023-12-31
Depositioner	-114 000	-114 000
Summa	-114 000	-114 000

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Danske Bank	2025-01-31	4,43 %	18 224 989	54 997 212
Danske Bank	2027-02-01	3,75 %	18 224 989	-
Danske Bank	2029-01-31	3,74 %	18 224 989	-
Summa			54 674 967	54 997 212
Varav kortfristig del			18 224 989	54 997 212

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 51 920 547 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	236	176 188
El	10 502	0
Uppvärmning	59 545	0
Utgiftsräntor	452 602	2 878 476
Uppkost löner	28 650	0
Uppl lagst sociala avg	9 002	0
Förutbetalda avgifter/hyror	389 211	378 657
Summa	949 748	3 433 321

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	163 200 000	163 200 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Den ekonomiska förvaltaren Brf-Ekonomen köptes av Nabo Group AB, som fr o m 1 januari 2025 är föreningens ekonomiska förvaltare. Extrastämma 19 februari 2025 för fyllnadsval till styrelsen och stadgeändringar.

Underskrifter

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

Nacka

Stefan Ternvald
Ordförande

Audingas Sumskas
Styrelseledamot

Therese Åhsberg
Styrelseledamot

Anna-Karin Swärd
Styrelseledamot

Milos Martinovic
Styrelseledamot

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

Borevision AB
Per Niclas Wärenfeldt
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

12.05.2025 21:58

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 12.05.2025 15:03

DOCUMENT ID:

SJQ0j-01Zel

ENVELOPE ID:

BygRs_k-xx-SJQ0j-01Zel

DOCUMENT NAME:

Brf K1 Nacka strand, 769634-9385 - Årsredovisning 2024.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Nils Stefan Ternvald stefan.ternvald@gmail.com	Signed Authenticated	12.05.2025 15:05 12.05.2025 15:04	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.187.131
2. Audingas Sumskas audingas.sumskas@gmail.com	Signed Authenticated	12.05.2025 16:05 12.05.2025 15:57	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.153.195
3. Anna-Karin Swärd anna-karin.sward@capiro.se	Signed Authenticated	12.05.2025 17:41 12.05.2025 15:49	eID Low	Swedish BankID IP: 81.26.255.169
4. Milos Martinovic milos.martinovic@gmail.com	Signed Authenticated	12.05.2025 18:01 12.05.2025 17:37	eID Low	Swedish BankID IP: 83.254.234.189
5. Therese Maria Åhsberg therese.ahsberg@gmail.com	Signed Authenticated	12.05.2025 18:44 12.05.2025 18:44	eID Low	Swedish BankID IP: 83.249.78.233
6. Per Niclas Wärenfeldt niclas.warenfeldt@borevision.se	Signed Authenticated	12.05.2025 21:58 12.05.2025 21:57	eID Low	Swedish BankID IP: 213.66.134.172

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

Custom events

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf K1 Nacka strand, org.nr. 769634-9385

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf K1 Nacka strand för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf K1 Nacka strand för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Nacka

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

12.05.2025 21:58

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 12.05.2025 15:03

DOCUMENT ID:

r1-AiW_1-gg

ENVELOPE ID:

HJRiZOyWgl-r1-AiW_1-gg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf K1 Nacka strand 2024.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Niclas Wärenfeldt	 Signed	12.05.2025 21:58	eID	Swedish BankID
niclas.warenfeldt@borevision.se	Authenticated	12.05.2025 21:58	Low	IP: 213.66.134.172

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

Custom events

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