



Årsredovisning Brf Nacka Saltsjöterrassen 37:13

769624-2119
Räkenskapsåret 2024

**Styrelsen för Brf Nacka Saltsjöterrassen 37:13
avger härmed följande årsredovisning
för räkenskapsåret 2024.**

INNEHÅLL	SIDA
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 18 januari 2012, och föreningens ekonomiska plan registrerades 16 oktober 2015. Nuvarande stadgar registrerades 9 januari 2024.

Äkta förening

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

Fastigheten

Sicklaön 37:13 i Nacka kommun förvärvades 2015-04-16 och omfattar en markareal som uppgår till 3 057 kvm.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adresserna Östra Finnbodavägen 13A och B. Fastighetens totalrenovering slutfördes 2015 och har åsatts värdeår 2015. Fastigheten omfattas av 3 servitut, varav 1 belastande och 2 med rätt, och har del i gemensamhetsanläggningarna Nacka Sicklaön GA:59-60 och GA:62-65.

Den totala byggnadsytan uppgår till 2 641 kvm, varav 2 209 kvm utgör lägenhetsyta och 432 kvm biytor i lägenheterna. Andelstalen i föreningen beräknas utifrån fastighetens totala byggnadsyta.

I föreningen finns 10 parkerings- och 13 garageplatser. Föreningen hyr ut parkeringsplatser, både inom-och utomhus, till de boende. Marken innehas med äganderätt.

Lägenhetsfördelning:

- 1 rok – 1 st
- 1,5 rok – 5 st
- 2 rok – 2 st
- 2,5 rok – 1 st
- 3 rok – 4 st
- 4 rok – 6 st
- 5 rok – 2 st
- 6 rok – 2 st

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring finns för styrelsen.

Medlemmar

Antal medlemmar vid årets början: 42
Antal överlåtelser under året: 1
Antal medlemmar vid årets slut: 42

Styrelsens sammansättning

Hanne Garnås Nikolaisen, ordförande
Anders Thorbjörn Grahns, sekreterare
Björn Kummeneje, ledamot
Marko Johannes Mikkola, ledamot
Lennart Daniel Nilsson, ledamot
Ronny Olsson, ledamot
Per Olof Folkesson Hederus, suppleant
Daniela Therese Mezan, suppleant
Vitalii Zurian, suppleant

Firmatecknare

Beata Lihammar, kassör, extern firmatecknare.

Revisor

Veronica Elmgren, ReCo Revision Nordic AB.

Valberedning

Fatima Holmgren
Lennart Ling

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-16. Styrelsen har under året haft 10 protokollförda möten.

Underhållsplan

Föreningen har en långsiktig underhållsplan som uppdateras löpande. Planen omfattar både genomfört och planerat underhåll med kostnadsestimat och tidplan, och ligger till grund för föreningens arbete med yttre underhåll. Underhållsåtgärder planeras och prioriteras utifrån denna.

Utförda historiska underhåll

- 2015 Totalrenovering fastighet.
- 2017 Trädgårdsanläggning.
- 2019 Nytt cykelrum färdigställt, ommålning av alla korridorer.
- 2020 Entrégården byggts om så att plats skapats för sittbänkar, cykelparkering samtidigt som sophanteringen har omdisponerats så att matavfall och hushållssopor separerats. Vidare har utomhusparkeringen försetts med 10 eluttag för laddning av elbilar.
- 2021 OVK (Obligatorisk ventilationskontroll).
- 2022 Energiklassning av fastigheten, löpande underhåll av ventilation och el.
- 2023 OVK (Obligatorisk ventilationskontroll).
- 2023 Kanalrensning och injustering av ventilation.
- 2023 Förbättring av stenläggning på föreningens mark.
- 2024 Uppdatering av tätskikt på mellersta terrassen och byte av sedumtak.
- 2024 Uppgradering av belysningsarmaturer har påbörjats.
- 2024 Trädklippning.

Väsentliga händelser under året

Kapitaltillskott och minskad belåning

Under året genomfördes en möjlighet för medlemmarna att göra frivilliga kapitaltillskott till föreningen. Totalt valde **cirka 26 %** (6 av 23 lägenheter) att delta, vilket resulterade i ett tillskott på **9 278 190 kr**. Dessa medel har använts i sin helhet för att amortera föreningens lån, vilket avsevärt minskat föreningens totala belåningsgrad och stärkt den långsiktiga ekonomiska stabiliteten.

Avgiftsjustering

För att anpassa avgifterna till föreningens långsiktiga kostnadsutveckling och underhållsbehov, har en justering genomförts under året. Justeringen tar hänsyn till ökade driftskostnader samt behovet av avsättningar till framtida underhåll. Då föreningens andelstal är uppdelade mellan finans- och driftandelar, har justeringen skett för att säkerställa en rättvis och långsiktigt hållbar avgiftsstruktur.

Uppdatering av tätskikt på mellersta terrassen

En omfattande uppgradering av tätskiktet har genomförts, inklusive byte av sedumtak, för att säkerställa fastighetens långsiktiga hållbarhet.

Avtalet med Fastighetsägarna har sagts upp

Styrelsen beslutade att säga upp avtalet med Fastighetsägarna då den levererade kvaliteten inte motsvarade föreningens förväntningar. Istället har föreningen valt att hantera flera av dessa tjänster internt, vilket både förbättrar kontrollen över arbetet och bidrar till att sänka driftskostnaderna.

Planerat underhåll

Stamspolning

Den har genomförts i januari 2025.

Återvinningshantering

Styrelsen arbetar vidare med att hitta en lösning tillsammans med Nacka kommun.

Cykelförvaring

Fokus ligger på att göra de befintliga cykelrummen mer användbara genom att rensa ut gamla cyklar och annat förvarat material som idag upptar plats.

Administration

Redisa Ekonomisk Förvaltning AB sköter sedan 2024-01-01 den ekonomiska förvaltningen åt föreningen.

Upplysning vid negativt resultat

Föreningens resultat för år 2024 uppgår till cirka -1 881 tkr (jämfört med -1 557 tkr föregående år). Resultatet påverkas även av avskrivningar som uppgår till -1 601 tkr, vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet som inte påverkar föreningens likviditet.

Under året mottogs kapitaltillskott från sex lägenheter om totalt 9 278 tkr, vilka användes för att amortera på föreningens lån. Den totala låneskulden är därmed reducerad till cirka 26,5 Mkr, fördelat på två bundna lån och ett rörligt. I linje med den långsiktiga strategin för att sprida ränterisken är lånen uppdelade med olika förfallotider.

Föreningens likvida medel har varierat under året och uppgick per årsskiftet till cirka 400 000 kr. Resultatförsämringen under året förklaras delvis av en planerad ökning av förvaltningskostnader samt investeringar relaterade till fastighetens underhåll.

Löpande underhåll har under året uppgått till cirka 400 tkr. En särskilt viktig åtgärd har varit uppdatering av tätskikt på mellersta terrassen och byte av sedumtak för att säkerställa byggnadens långsiktiga hållbarhet. Detta arbete har finansierats med hjälp av ytterligare kapitaltillskott från medlemmarna.

Styrelsen har under året påbörjat en översyn av föreningens driftskostnader samt genomfört en justering av månadsavgiften för att säkerställa föreningens framtida finansiering. Parallellt har avtalet med tidigare fastighetsförvaltare sagts upp till förmån för intern hantering där så varit möjligt, med syfte att minska driftskostnaderna.

Föreningens totala kassaflöde från den löpande verksamheten, inklusive amorteringar och investeringar, är dock positivt.

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	2 804	2 723	2 144	2 005
Resultat efter finans. poster (tkr)	-1 881	-1 557	-1 072	-1 155
Soliditet	85	80	80	78
Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Årsavgift kr/kvm*	888	1 009	784	741
Årsavgiftens andel av de totala rörelseintäkterna	84	81	81	82
Skuld kr/kvm*	10 017	13 612	13 688	14 710
Räntekänslighet**	11	16	21	24
Energikostnad kr/kvm***	243	224	206	195
Sparande kr/kvm****	-85	50	211	139

* Några medlemmar har gjort direkta kapitaltillskott och har på så sätt minskat sin del av föreningens skuld och därmed sin årsavgift. Värdet i tabellen avser medelvärde för alla lägenheter.

** Räntekänslighet mäts i hur många procent årsavgiften måste höjas om räntan på föreningens lån stiger med 1 procentenhet.

** Med energikostnad avses föreningens kostnad för el, värme och vatten per kvm.

*** Med sparande avses årets resultat + planerat underhåll + avskrivningar per kvm, och visar hur mycket som sparas för framtida underhåll och investeringar.

Förändringar eget kapital (tkr)	2023-12-31	Disp. av föreg. års resultat.	Disposition av övriga poster	2024-12-31
Inbetalda insatser	154 463 749			154 463 749
Kapitaltillskott			9 528 199	9 528 199
Upplåtelseavgifter	3 556 949			3 556 949
Fond för yttre underhåll	395 203	-11 366		383 837
Balanserat resultat	-9 409 246	-1 545 650		-10 954 896
Årets resultat	-1 557 016	1 557 016		-1 880 961
Eget kapital	147 449 639			155 096 877

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten och årets resultat	-10 954 896
	<u>-1 880 961</u>
	-12 835 857
behandlas så att till yttre fond avsätts	77 800
i ny räkning överföres	<u>...-12 913 657</u>
	-12 835 857

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 804 058	2 722 775
Övriga rörelseintäkter		5 065	28 557
Summa rörelseintäkter		2 809 123	2 751 332
 Rörelsekostnader			
Fastighets- och driftskostnader	3	-1 727 150	-1 440 270
Övriga externa kostnader	4	-125 879	-135 820
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-1 600 905	-1 600 899
Summa rörelsekostnader		-3 453 934	-3 176 989
 Rörelseresultat		-644 811	-425 657
 Finansiella poster			
Ränteintäkter		6 603	2 371
Räntekostnader		-1 242 753	-1 133 730
Summa finansiella poster		-1 236 150	-1 131 359
 ÅRETS RESULTAT		-1 880 961	-1 557 016

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	181 366 630	182 967 535
Summa anläggningstillgångar		181 366 630	182 967 535
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		640 617	1 342
Övriga fordringar		3 766	537 954
Förutbet. kostnader/uppl. Intäkter		60 020	51 768
Summa kortfristiga fordringar		704 403	591 064
Kassa och bank			
Kassa och bank		427 810	242 238
Summa kassa och bank		427 810	242 238
Summa omsättningstillgångar		1 132 212	833 302
SUMMA TILLGÅNGAR		182 498 842	183 800 837

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		158 020 698	158 020 698
Kapitaltillskott		9 528 199	–
Fond för yttre underhåll		383 837	395 203
Summa bundet eget kapital		167 932 734	158 415 901
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 954 896	-9 409 246
Årets resultat		-1 880 961	-1 557 016
Summa ansamlad förlust		-12 835 857	-10 966 262
Summa eget kapital		155 096 877	147 449 639
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	10 000 000	19 000 000
Summa långfristiga skulder		10 000 000	19 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		16 455 900	16 950 000
Leverantörsskulder		119 585	168 479
Övriga skulder		2 370	11 329
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		824 110	221 390
Summa kortfristiga skulder		17 401 965	17 351 198
S:A EGET KAPITAL OCH SKULDER		182 498 842	183 800 837

Kassaflödesanalys

1 januari – 1 december	2024	2023
Intäkter	2 809 123	2 751 332
<i>Summa intäkter</i>	<i>2 809 123</i>	<i>2 751 332</i>
Driftskostnader	1 727 150	1 440 270
Förvaltnings- och externa kostnader	125 879	135 820
Personalkostnader	0	0
Ränteintäkter	-6 603	-2 371
Räntekostnader	1 242 753	1 133 730
<i>Summa kostnader</i>	<i>3 089 179</i>	<i>2 707 449</i>
<i>Likviditet från resultatet</i>	<i>-280 056</i>	<i>43 883</i>
Kundfordringar	-639 275	6 446
Övriga kortfristiga fordringar	525 937	-233 635
Leverantörsskulder	-48 894	153 112
Övriga kortfristiga skulder	593 761	20 825
<i>Likviditet från rörelsekapitalet</i>	<i>431 529</i>	<i>-53 252</i>
<i>Akkumulerad likviditet från rörelsen</i>	<i>151 473</i>	<i>-9 369</i>
Nettoinvesteringar	0	0
Nettoförändring, långfristiga lån	-9 494 100	-200 000
Insatser, upplåtelseavgifter, kapitaltillskott	9 528 199	0
<i>Likviditet från investeringar och lån</i>	<i>34 099</i>	<i>-200 000</i>
<i>Akkumulerad likviditetsförändring</i>	<i>185 572</i>	<i>-209 369</i>
<i>Ingående likvida medel</i>	<i>242 238</i>	<i>451 607</i>
<i>Förändring under året</i>	<i>185 572</i>	<i>-209 369</i>
<i>Utgående likvida medel</i>	<i>427 810</i>	<i>242 238</i>

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen för Brf Nacka Saltsjöterrassen 37:13 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

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	100 år
Fastighetsförbättringar	20 år
Markanläggningar	20 år

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.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastigheten har värdeår 2015 vilket innebär att ingen kommunal fastighetsavgift tas ut under de första 15 åren.

Not 2

Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 346 159	2 229 954
Avgift, bredband	54 924	54 924
Hysesintäkter, garage och parkering	346 500	368 750
Elintäkter, laddstolpar	46 907	51 041
Övriga intäkter	18	7 270
Avgift för andrahandsupplåtelse	9 550	12 150
Elprisstöd	–	27 242
Summa nettoomsättning	2 804 058	2 751 331

<i>Not 3</i>	2024	2023
Fastighets- och driftskostnader		
Fastighetsskötsel	47 456	48 576
Drift, energisystem	22 132	19 459
Yttre skötsel	52 732	46 112
Snöröjning	0	30 116
Städning	43 536	44 847
Besiktningar och service	23 125	77 021
Reparationer	385 518	89 920
Underhåll	56 250	32 916
Fastighetsel	112 976	158 004
Fjärrvärme	302 397	274 130
Vatten	225 677	159 978
Avfallshantering	63 189	62 712
Fastighetsförsäkring	45 096	48 433
Tv/bredband	54 555	58 101
Skatt	–	–
Samfällighetsföreningen	292 511	289 945
Summa fastighets- och driftskostnader	1 727 150	1 440 270

<i>Not 4</i>	2024	2023
Övriga externa kostnader		
Revision	30 813	28 519
Ekonomisk förvaltning, grundavtal	38 500	46 196
Ekonomisk förvaltning, extradeb.	–	10 064
Juridisk konsultation	20 000	32 969
Konsultkostnader	21 000	–
Bankavgifter	3 020	2 409
Övriga kostnader	12 546	15 663
Summa övriga externa kostnader	125 879	135 820

<i>Not 5</i>	2024	2023
Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärden*	194 948 295	194 948 295
Utgående anskaffningsvärden	194 948 295	194 948 295
Ingående avskrivningar	-11 980 760	-10 379 861
Årets avskrivningar	-1 600 905	-1 600 899
Utgående avskrivningar	-13 581 665	-11 980 760
Redovisat värde	181 366 630	182 967 535

**varav mark 39 147 900*

Taxeringsvärde		
Byggnad	57 000 000	57 000 000
Mark	20 800 000	20 800 000
	77 800 000	77 800 000

Not 6

Skulder till kreditinstitut

	<i>Slutbetalningsdag</i>	<i>Räntesats</i> <i>2024-12-31</i>	<i>Belopp</i> <i>2024-12-31</i>	<i>Belopp</i> <i>2023-12-31</i>
SEB	2026-10-28	4,26 %	10 000 000	10 000 000
SEB	2025-06-28	4,55 %	8 909 090	9 000 000
SEB	–	–	0	6 500 000
SEB	–	–	0	9 725 000
SEB	2025-04-28	2,92 %	7 546 810	725 000
Summa skulder till kreditinstitut			26 455 900	35 950 000

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut 16 455 900

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långsiktig och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	75 000 000	75 000 000

Nacka den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Hanne Garnås Nikolaisen, ordförande

Anders Torbjörn Grahn, sekreterare

Ronny Olsson

Marko Johannes Mikkola

Björn Kummeneje

Lennart Daniel Nilsson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats

Veronica Elmgren
ReCo Revision Nordic AB

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.