

# Årsredovisning

---

## *Brf No. 4 i Nacka*

769631-8059

Styrelsen för Brf No. 4 i Nacka får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 12
- Underskrifter	12

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

### Information om verksamheten

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadsrätter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerades hos Bolagsverket 2017-05-19.

### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-02-28.

### Föreningens fastighet

Föreningen äger 100% av fastigheten Sicklaön 396:41. Marken innehas med äganderätt.

### Gemensamma anordningar/utrymmen

Gemensamma anordningar/utrymmen i föreningen finns i form av barnvagnsförråd, cykelrum, soprum, rullstolsrum, hobbyrum, biorum samt tvättstuga. Varje lägenhet har även ett tillhörande förråd.

### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

### Samfällighet

Föreningen ingår i en samfällighet vars syfte är att drifta och förvalta Torggaraget där föreningen har sina parkeringsplatser.

### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Bostadsförvaltning Sverige AB.

### Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om fastighetsskötsel med Habitek.

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig till år 2052.

### Antal anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

### Styrelseledamöter:

Ordinarie:

Henrik Ström, Ordf

Alex Bäcker

Emelie Almqvist

Louise Jarlerud

Håkan Birging

### Suppleanter:

Linda Tärnström

Peggy Haase

Charles Palmér Hagenfeldt

**Revisorer**

Daniel Boström, BL Revision

**Bostäder och andra ytor**

Föreningen har 94 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt.

Total yta 7620 m<sup>2</sup>

Föreningen hade 2023-12-31 156 st medlemmar.

10 lägenheter är överlåtits under verksamhetsåret.

**Väsentliga händelser**

Under det gångna räkenskapsåret har styrelsen hanterat en mängd ärenden, några av sådan vikt att de förtjänar en redogörelse i denna förvaltningsberättelse. Nedan presenteras några av de mest betydande insatserna och åtgärderna som genomförts.

**Avgiftshöjning**

På grund av de kostnadsökningar som skett för drift och räntor höjde föreningen avgifterna med 12% från 2023-08-01 för att möta dessa.

**Brandskydd**

Brandskyddet har varit föremål för en noggrann granskning av en extern part under 2023. Denna genomgång resulterade i flera viktiga åtgärder för att förbättra fastighetens brandsäkerhet. Nödutgångsskyltar har installerats, rökluckor har besiktigats och åtgärder har vidtagits för att säkerställa att backupbatterierna fungerar korrekt. Dessa åtgärder är nödvändiga för att trygga boendemiljön och säkerställa att vi uppfyller brandskyddskraven.

**Avloppsstammar**

Under året genomfördes en grundlig undersökning av avloppsstammarna, vilket ledde till en stamspolning i hela fastigheten under sommaren. Denna insats för att förebygga framtida problem och säkerställa en långsiktig hållbarhet för avloppssystemet.

**Säkerhet i Området**

Styrelsen har, i samarbete med grannföreningarna och garagesamfälligheten, aktivt arbetat med att förstärka säkerheten i området. Ett antal åtgärder har genomförts, och detta arbete kommer att fortsätta under det kommande året. Genom gemensamma ansträngningar strävar vi efter att skapa en trygg och säker miljö för alla boende.

**Gästlägenhet och Bygglov**

Föreningen har nu, efter en långdragen process, erhållit bygglov och arbetet med uppförandet har påbörjats. Vi ser fram emot att åter kunna erbjuda våra medlemmar denna efterlängtade facilitet och förväntar oss att den kommer att vara till glädje för hela föreningen.

**Underhållsplan och Fastighetens skick**

En ny underhållsplan har tagits fram där utföraren har framfört flera komplimanger för det övergripande skicket på vår fastighet. Detta är resultatet av ett kontinuerligt underhållsarbete och klok förvaltning. Vi kommer att fortsätta vår strävan efter att bevara och förbättra fastighetens långsiktiga värde för våra medlemmar.

Styrelsen tackar alla medlemmar, särskilt medlemmar engagerade i olika styrgrupper, för ert engagemang och stöd under det gångna året. Vi ser fram emot ett fortsatt gott samarbete för att möta föreningens behov och förväntningar.

## FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	<b>2301-2312</b>	<b>2201-2212</b>	<b>2101-2112</b>	<b>2001-2012</b>
Nettoomsättning	7 457	6 750	6 703	7 262
Resultat efter finansiella poster	-10 081	-9 775	-9 661	-8 862
Soliditet %	82	82	82	82
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	871			
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	74			
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	14 373	14 530	14 670	14 800
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	14 373			
Räntekänslighet %	19			
Sparande (kr) per kvadratmeter	174			
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	287			

## UPPLYSNING VID FÖRLUST

Förlusten uppstår på grund av stora avskrivningar, vilka är större än den underhållskostnad den antagna underhållsplanen anger. Justerat för avskrivningar och planerat underhåll är föreningens ekonomi i balans. Förlusten bedöms därför inte påverka föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden. Föreningens främsta verktyg för att möta kommande kostnadsökningar är genom förändring av årsavgifterna. För att möta fortsatta kostnadsökningar gällande drift och räntor kan avgifterna komma att behöva justeras.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Underhålls- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	560 320 000	996 452	-37 105 885	-9 774 639	<b>514 435 928</b>
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			-9 774 639	9 774 639	<b>0</b>
Förändring av underhållsfond		53 210	-53 210		<b>0</b>
Årets resultat				-10 080 780	<b>-10 080 780</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>560 320 000</b>	<b>1 049 662</b>	<b>-46 933 734</b>	<b>-10 080 780</b>	<b>504 355 148</b>

## RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-46 933 734
Årets resultat	-10 080 780
<i>Summa</i>	<i>-57 014 514</i>

*Förslag till disposition:*

Avsättning till underhållsfond	749 534
lanspråktagande av underhållsfond	-362 654
Balanseras i ny räkning	-57 401 394
<i>Summa</i>	<i>-57 014 514</i>

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

## RESULTATRÄKNING

1

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>	<b>2</b>		
Hyror, avgifter mm.	3	7 457 178	6 750 425
Övriga rörelseintäkter		503 193	5 146
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>7 960 371</b>	<b>6 755 571</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	4, 5	-3 038 295	-2 621 555
Reparationer och underhåll	6, 7	-624 343	-494 995
Övriga externa kostnader	8	-855 508	-589 571
Arvoden till styrelse		-123 534	-123 535
Avskrivningar på byggnader & inventarier		-11 281 709	-11 281 709
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-15 923 389</b>	<b>-15 111 365</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-7 963 018</b>	<b>-8 355 794</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		44 055	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 161 817	-1 418 845
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 117 762</b>	<b>-1 418 845</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-10 080 780</b>	<b>-9 774 639</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-10 080 780</b>	<b>-9 774 639</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-10 080 780</b>	<b>-9 774 639</b>

# BALANSRÄKNING

1

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	610 816 379	622 098 088
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		10 050	–
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>610 826 429</i>	<i>622 098 088</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>610 826 429</b>	<b>622 098 088</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		152 876	155 771
Övriga fordringar		0	30
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		98 522	86 615
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>251 398</i>	<i>242 416</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 795 573	3 709 921
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>3 795 573</i>	<i>3 709 921</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 046 971</b>	<b>3 952 337</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>614 873 400</b>	<b>626 050 425</b>

		2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser och insatsemissioner		560 320 000	560 320 000
Fond för yttre underhåll		1 049 662	996 452
<i>Summa bundet eget kapital</i>		561 369 662	561 316 452
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-46 933 734	-37 105 886
Årets resultat		-10 080 780	-9 774 639
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-57 014 514	-46 880 525
<b>Summa eget kapital</b>		<b>504 355 148</b>	<b>514 435 927</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	36 820 084	72 846 761
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>36 820 084</b>	<b>72 846 761</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	72 659 967	37 811 960
Leverantörsskulder		261 224	233 099
Övriga skulder		–	37 195
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	776 977	685 483
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>73 698 168</b>	<b>38 767 737</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>614 873 400</b>	<b>626 050 425</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

1

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-7 963 018	-8 355 794
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar	11 281 709	11 281 709
Erhållen ränta	44 055	-
Erlagd ränta	-2 083 011	-1 418 845
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>1 279 735</i>	<i>1 507 070</i>
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-8 982	257 651
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	3 619	-2 974
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 274 372</b>	<b>1 761 747</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-10 050	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-10 050</b>	<b>-</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-1 178 670	-1 151 068
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 178 670</b>	<b>-1 151 068</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>85 652</b>	<b>610 679</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 709 921</b>	<b>3 099 242</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 795 573</b>	<b>3 709 921</b>



## NOTER

### Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### Redovisnings- och värderingsprinciper

##### Valt regelverk

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

##### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av det som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Avdrag har gjorts för handelsrabatter, mängdrabatter och liknande prisavdrag.

##### Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Nedanstående nyttjandeperiods används.

Typ	Nyttjandeperiod	Procent
Stomme inkl. grund	100	1
Stomkomplettering/innervägg	50	2
Värme, Sanitet	50	2
Elinstallationer	40	2,5
Intre ytskikt	15	6,67
Fasad /Fönster	50	2
Inredning	30	3,34
Yttertak	40	2,5
Ventilation & hiss	25	4
Styr och reglerteknik	15	6,67
Övrigt	50	2

Not 2 Hyror, avgifter och övriga intäkter	2023	2022
Årsavgifter	5 888 893	5 446 382
Debiterad el till boende	742 689	351 814
Hyror bio	4 854	24 797
Hyror garage	764 888	903 002
Hyror förråd	22 500	–
Överlåtelse och pantsättningsavgifter	29 693	22 295
Övriga intäkter	506 853	7 282
	<b>7 960 370</b>	<b>6 755 572</b>

### Not 3 Årsavgifternas innehåll

I föreningens årsavgifter ingår el, värme, vatten, TV (grundutbud), bredband (1000/1000) samt sedvanligt underhåll. Elen debiteras som ett obligatoriskt tillägg utifrån individuell mätning.

Not 4	Förvaltningstjänster enligt avtal	2023	2022
	Fastighetsskötsel entreprenad	106 290	97 943
	Städning	181 164	170 930
	Trädgårdsskötsel	77 448	60 476
	Bevakningstjänster och övriga avtal	75 392	50 553
		<b>440 294</b>	<b>379 902</b>

Not 5	Taxebundna kostnader	2023	2022
	El	937 035	696 270
	Värme	778 724	694 910
	Vatten och avlopp	470 636	445 044
	Avfall och återvinning	186 659	196 370
	Överlåtelse och pant -avgifter	45 160	31 354
	Försäkringspremier	54 281	48 869
	Kostnad för servitut	8 030	9 951
	Kabel TV	34 004	32 809
	Bredband	83 472	86 077
		<b>2 598 001</b>	<b>2 241 654</b>

Not 6	Reparation och underhåll	2023	2022
	Rep./Underhåll i bostäder	14 239	–
	Rep./Underhåll i gemensamma utrymmen	113 457	138 980
	Rep./Underhåll av lås	20 099	13 705
	Rep./Underhåll installationer	83 503	50 805
	Rep./Underhåll hissar	18 285	14 792
	Rep./Underhåll huskropp utvändigt	9 200	9 429
	Rep./Underhåll utemiljö	4 905	20 494
		<b>263 688</b>	<b>248 205</b>

Not 7	Planenligt underhåll	2023	2022
	Underhåll gemensamma utrymmen	–	246 790
	Underhåll brandskydd	165 875	–
	Underhåll installationer	86 250	–
	Underhåll hiss	8 454	–
	Underhåll huskropp utvändigt	100 075	–
		<b>360 654</b>	<b>246 790</b>

Not 8	Övriga externa kostnader	2023	2022
	Nedskrivning fordringar Oscar Properties	246 790	–
	Revision	29 063	28 438
	Övriga förvaltningskostnader	44 654	28 614
	Ekonomisk förvaltning	125 501	125 501
	Konsultarvoden	46 528	22 518
	Bankkostnader	12 587	5 519
	Föreningsavgifter	7 660	7 660
	Samfällighet	238 611	292 154
	Kostnad parkeringshantering	104 115	79 167
		<b>855 509</b>	<b>589 571</b>

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	676 747 317	676 747 317
	Utgående anskaffningsvärden	676 747 317	676 747 317
	Ingående avskrivningar	-54 649 229	-43 367 520
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-11 281 709	-11 281 709
	Utgående avskrivningar	-65 930 938	-54 649 229
	<b>Redovisat värde</b>	<b>610 816 379</b>	<b>622 098 088</b>
	Taxeringsvärden	289 000 000	289 000 000

Not 10	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	114 000 000	114 000 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>114 000 000</b>	<b>114 000 000</b>

Not 11	Långfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	SBAB 1,23%, ffd 2025-02-14	-37 035 288	-37 236 125
	SBAB 0,65%, ffd 2024-03-13	-35 842 365	-36 186 471
	SBAB ränta 3 mån rörlig f.n. 4,68%, ffd 2024-04-08	-36 602 398	-37 236 125
	Kortfristig del av långfristig skuld	72 659 967	37 811 960
		<b>-36 820 084</b>	<b>-72 846 761</b>

Amortering under 2024 beräknas uppgå till 609 000 kr.

Två av lånen förfaller under 2024 och klassificeras som kortfristig skuld även om de omsätts vid förfalldagen.

Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	Förinbetalda avgifter och hyror	443 656	413 741
	Värme	116 449	101 038
	El	87 594	126 061
	Revision	30 000	30 000
	Räntekostnader	78 806	–
	Rep./Underhåll gemensamma utrymmen	344	–
	Rep./Underhåll lås	3 385	–
	Rep./Underhåll installationer	16 743	–
	Övrigt	–	14 643
		<b>776 977</b>	<b>685 483</b>

Not 13	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
--------	---

Lån med förfallodatum 2024-03-13 med 0,65% i ränta är omförhandlat till 8 års bindningstid med ränta 3,49%.

### UNDERSKRIFTER

Nacka den dag som framgår av elektroniska underskrifter

Henrik Ström  
Styrelseordförande

Alex Bäcker

Håkan Birging

Emelie Almqvist

Louise Jarlerud

Min revisionsberättelse har lämnat den dag som framgår av elektronisk underskrift

Daniel Boström  
Auktoriserad revisor