

Årsredovisning 2023

Brf Nacka Kyrkby

716416-4050



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Nacka Kyrkby

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1976-06-08.

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

Föreningen har 115 bostadsrätter om totalt 8 757 kvm.

Fastigheten är försäkrad hos If Skadeförsäkring AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Styrelsens sammansättning

Simone Hanses	Ordförande
Fredrik Lagerstedt	Styrelseledamot
Inger Ersberg Söderin	Styrelseledamot
Jean Christian Jacobsen	Styrelseledamot
My Campbell	Styrelseledamot
Thomas Gunnar Brink	Styrelseledamot
Tony Gustav Ingemar Engström	Styrelseledamot

Valberedning

Ylva Linddahl
Eleonore Stangenberg
Sofia Astvik

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Christian Robert Kromnér Auktoriserad Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31.

Extra föreningsstämma hölls 2023-10-22. Lägga fram nytt förslag på stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2017** ● Högtrycksspolning 48 vertikala avloppsstammar
Avluftning på tak till avloppsstammar 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 luftnipplar i radiatorer
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

- 2024** ● Renovering av garagen

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Reparationer, planerat underhåll och förbättringar görs löpande för att säkerställa en långsiktig god status av föreningens fastighet. Några av de viktigaste åtgärderna under 2023 utöver de som står under renoveringar är följande:

- Under räkenskapsåret har föreningen investerat i solceller som installerats på samtliga hus. Förhoppningen är att detta ska sänka föreningens elkostnader och betala av sig själv så småningom.
- Man har även höjt avgiften med 10% en gång gånger under året.
- Parkeringsplatser både i garage och ute har höjts med ca 10%.
- Vi har amorterat 500 000 kr
- Nästan alla föreningens parkeringsplatser och extra förråd var uthyrda större delen av året.
- Man har även åtgärdat två vattenskador och lagt ny dränering i gavlarna vid port 14 och 32.
- Ett lån på ca 4 miljoner togs upp i samband med köpet av solceller.
- Övernattningslokalen hyrdes ut 161 nätter under året.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 10,00%.

Förändringar i avtal

- Vi har upphandlat en ny teknisk förvaltare, Storholmens förvaltning, med ett avtal som startar i April 2024.

Övriga uppgifter

- Städ dagar hölls i april och oktober med gemensamma arbetsinsatser främst av våra utemiljöer.
- Lekplatsen besiktigades gällande säkerhetskrav och påtalade brister åtgärdades.
- Man har bytt alla synliga stammar (gjutjärnsrör) i källarplanet på samtliga hus.
- En stamspolning gjordes under året. I samband med detta filmade man stammarna för att kunna kontrollera status.
- De vita trädetaljerna vid portarna målades.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 154 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 155 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	6 840 103	5 998 044	5 755 167	5 785 042
Resultat efter fin. poster	-2 406 338	-2 348 498	-97 156	914 265
Soliditet (%)	1	14	24	23
Yttre fond	82 104	82 104	82 104	187 124
Taxeringsvärde	218 932 000	218 932 000	166 642 000	166 642 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	717	625	153	605
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,6	91,4	22,6	91,9
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 274	1 807	1 637	1 716
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 987	1 579	1 637	1 716
Sparande per kvm totalyta, kr	97	65	130	200
Elkostnad per kvm totalyta, kr	71	76	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	128	118	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	55	45	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	254	239	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,03	1,20	1,14	1,24
Räntekänslighet (%)	3,17	2,89	10,73	2,84

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 436 675 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.

Uppllysning vid förlust

Föreningen har under 2023 haft oväntade stora kostnader till följd av två vattenskador.

Då detta skedde samma år som man gjort andra stora kostsamma underhåll (byte av gjutjärnsrör i källarplan) fanns det inte marginal för kostnaden.

Som åtgärd för detta har en avgiftshöjning på 10% trätt i kraft 1 februari 2024. Vidare planeras även ytterligare en avgiftshöjning under sommaren 2024. Styrelsen har även upphandlat en ny teknisk förvaltare i syfte att hålla ned de löpande kostnaderna vilket kommer att bidra till en större marginal för oväntade kostnader.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	3 082 000	-	-	3 082 000
Fond, yttre underhåll	82 104	-	-	82 104
Balanserat resultat	1 871 049	-2 348 498	-	-477 449
Årets resultat	-2 348 498	2 348 498	-2 406 338	-2 406 338
Eget kapital	2 686 655	0	-2 406 338	280 317

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-477 449
Årets resultat	-2 406 338
Totalt	-2 883 787

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	82 104
Att från yttre fond i anspråk ta	-82 104
Balanseras i ny räkning	-2 883 787
	-2 883 787

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 840 103	5 998 044
Övriga rörelseintäkter	3	197 330	18 412
Summa rörelseintäkter		7 037 433	6 016 456
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-7 426 029	-6 930 356
Övriga externa kostnader	9	-231 742	-208 027
Personalkostnader	10	-220 673	-184 108
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-857 989	-862 197
Summa rörelsekostnader		-8 736 433	-8 184 689
RÖRELSERESULTAT		-1 699 000	-2 168 233
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		15 439	2 167
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-722 777	-182 433
Summa finansiella poster		-707 338	-180 266
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 406 338	-2 348 498
ÅRETS RESULTAT		-2 406 338	-2 348 498

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	15 144 992	15 803 649
Maskiner och inventarier	13	1 135 596	1 334 928
Pågående projekt		4 644 414	0
Summa materiella anläggningstillgångar		20 925 002	17 138 577
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		20 925 002	17 138 577
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		31 520	18 754
Övriga fordringar	14	311 656	97 888
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	193 878	217 066
Summa kortfristiga fordringar		537 054	333 708
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 326 414	2 371 133
Summa kassa och bank		1 326 414	2 371 133
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 863 468	2 704 841
SUMMA TILLGÅNGAR		22 788 470	19 843 418

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
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
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-477 449	1 871 049
Årets resultat		-2 406 338	-2 348 498
Summa fritt eget kapital		-2 883 787	-477 449
SUMMA EGET KAPITAL		280 317	2 686 655
Avsättningar			
Avsättningar		33 147	33 147
Summa avsättningar		33 147	33 147
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		12 200	12 200
Summa långfristiga skulder		12 200	12 200
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		19 987 441	15 887 441
Leverantörsskulder		1 573 230	305 214
Skatteskulder		29 564	21 333
Övriga kortfristiga skulder		61 132	-4 848
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	811 439	902 276
Summa kortfristiga skulder		22 462 806	17 111 416
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 788 470	19 843 418

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 699 000	-2 168 233
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	857 989	862 197
	-841 011	-1 306 036
Erhållen ränta	15 439	2 167
Erlagd ränta	-723 486	-176 807
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 549 058	-1 480 675
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-203 346	-80 594
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	1 252 099	-49 348
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-500 305	-1 610 617
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-4 644 414	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 644 414	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	1 300
Upptagna lån	4 600 000	2 009 896
Amortering av lån	-500 000	-509 896
Depositioner	0	900
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	4 100 000	1 502 200
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 044 719	-108 417
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 371 133	2 479 551
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 326 414	2 371 133

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 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag 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, 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:

Byggnad	2 %
Fastighetsförbättringar	5 %
Maskiner och inventarier	10 %

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 1 589 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

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	5 868 648	5 232 360
Hysesintäkter, p-platser	436 510	420 910
Hysesintäkter, lokaler	60 075	48 450
El	436 675	264 724
Övriga intäkter	38 195	31 600
Summa	6 840 103	5 998 044

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	-3	3
Elprisstöd	175 664	0
Övriga intäkter	10 058	6 122
Övriga rörelseintäkter	11 612	12 287
Summa	197 330	18 412

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	220 394	125 576
Städning	0	93 375
Besiktning och service	108 927	113 196
Trädgårdsarbete	97 377	84 520
Övrigt	157 112	119 837
Snöskottning	403 746	275 586
Mattservice	56 940	50 739
Summa	1 044 496	862 829

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	60 940	480 308
Försäkringsskador	0	51 942
Bostäder	44 401	0
Tvättstuga	27 472	40 716
Trapphus/port/entr	9 904	0
Dörrar och lås/porttele	26 256	4 304
Övriga gemensamma utrymmen	2 500	0
VA	55 852	0
Tak	0	118 058
Fasader	17 000	0
Fönster	8 404	0
Försäkringsärende/vattenskada	303 672	80 709
Summa	556 401	776 037

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Övrigt plan. UH	2 103 693	85 780
Trapphus/port/entré	84 265	0
Fasader	206 400	0
Balkonger	0	2 055 983
Garage och p-platser	125 000	0
Summa	2 519 358	2 141 763

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	710 431	769 183
Uppvärmning	1 291 546	1 185 006
Vatten	553 871	452 277
Sophämtning	231 465	256 109
Summa	2 787 313	2 662 575

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	157 688	142 086
Kabel-TV	85 750	77 763
Bredband	12 968	13 388
Fastighetsskatt	262 055	253 916
Summa	518 461	487 153

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	57 277	45 625
Förbrukningsmaterial	1 508	19 903
Juridiska kostnader	30 282	0
Revisionsarvoden	32 675	32 500
Ekonomisk förvaltning	110 000	110 000
Summa	231 742	208 027

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	169 893	140 461
Sociala avgifter	50 780	43 647
Summa	220 673	184 108

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	722 693	182 278
Övriga räntekostnader	84	155
Summa	722 777	182 433

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	35 024 702	35 024 702
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	35 024 702	35 024 702
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-19 221 053	-18 558 209
Årets avskrivning	-658 657	-662 843
Utgående ackumulerad avskrivning	-19 879 710	-19 221 053
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	15 144 992	15 803 649
<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 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	3 870 128	3 870 128
Utgående anskaffningsvärde	3 870 128	3 870 128
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 535 200	-2 335 846
Avskrivningar	-199 332	-199 354
Utgående avskrivning	-2 734 532	-2 535 200
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 135 596	1 334 928

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	99 656	97 888
Övriga fordringar	212 000	0
Summa	311 656	97 888

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	41 294	9 049
Försäkringspremier	97 400	157 421
Kabel-TV	22 530	21 410
Bredband	1 746	1 686
Förvaltning	30 908	27 500
Summa	193 878	217 066

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Swedbank	2024-03-24	4,49 %	3 525 495	3 525 495
Swedbank	2024-03-28	4,49 %	3 367 816	3 367 816
Swedbank	2024-09-28	4,49 %	3 059 505	3 059 505
Swedbank	2024-03-28	4,49 %	3 934 625	3 934 625
Swedbank	2024-03-28	4,49 %	1 500 000	2 000 000
Swedbank	2024-05-28	4,51 %	2 500 000	
Swedbank	2024-09-28	4,49 %	2 100 000	
Summa			19 987 441	15 887 441
Varav kortfristig del			19 987 441	15 887 441

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 987 441 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	236	224
EI	68 483	164 767
Uppvärmning	186 548	182 094
Utgiftsräntor	16 884	17 593
Förutbetalda avgifter/hyror	539 288	537 598
Summa	811 439	902 276

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	27 686 000	27 686 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under 2024 kommer en omfattande garagerenovering att ske. Till detta kommer föreningen att behöva ta lån för att täcka kostnaderna samt stänga av samtliga parkeringsplatser som idag hyrs ut till medlemmar.

Underskrifter

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

Fredrik Lagerstedt
Styrelseledamot

Inger Ersberg Söderin
Styrelseledamot

Jean Christian Jacobsen
Styrelseledamot

My Campbell
Styrelseledamot

Simone Hanses
Ordförande

Thomas Gunnar Brink
Styrelseledamot

Tony Gustav Ingemar Engström
Styrelseledamot

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

Christian Robert Kromné, REVISE
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.05.2024 17:32

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 14.05.2024 15:56

DOCUMENT ID:

ByWYak-mC

ENVELOPE ID:

S1eKay-mC-ByWYak-mC

DOCUMENT NAME:

Brf Nacka Kyrkby, 716416-4050 - Årsredovisning 2023.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Johanna Simone Hanses simone.lejon@live.se	Signed Authenticated	14.05.2024 16:04 14.05.2024 16:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/05/17) IP: 94.191.137.17
2. THOMAS BRINK thomas.brink52@outlook.com	Signed Authenticated	14.05.2024 16:10 14.05.2024 16:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/03/06) IP: 83.255.56.77
3. INGER ERSBERG SÖDERIN ingerersberg@gmail.com	Signed Authenticated	14.05.2024 16:10 14.05.2024 16:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1947/12/25) IP: 90.129.216.36
4. Tony Gustav Ingemar Engström lanfear@live.se	Signed Authenticated	14.05.2024 16:11 14.05.2024 16:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/05/28) IP: 83.255.56.92
5. My Linda Campbell my.noden@gmail.com	Signed Authenticated	14.05.2024 16:19 14.05.2024 16:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/12/21) IP: 83.185.42.54
6. FREDRIK LAGERSTEDT beck.fredrik@gmail.com	Signed Authenticated	14.05.2024 16:26 14.05.2024 16:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/06/13) IP: 94.234.104.119
7. JEAN CHRISTIAN JACOBSEN jcja1960@gmail.com	Signed Authenticated	14.05.2024 16:56 14.05.2024 16:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/09/25) IP: 81.230.87.123
8. Christian Robert Kromnér christian@brfrevision.se	Signed Authenticated	14.05.2024 17:32 14.05.2024 17:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/10/19) IP: 81.225.231.72

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Nacka Kyrkby

Org.nr 716416-4050

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nacka Kyrkby för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2023-05-18 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 de 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. De 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 revisionsssed 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. Risken 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Nacka Kyrkby för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

Norrköping det datum som framgår av min elektroniska signering

Christian Kromné
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
14.05.2024 17:30

SENT BY OWNER:
Erik Hognesius · 14.05.2024 15:56

DOCUMENT ID:
HkZWY6kW70

ENVELOPE ID:
H1lxF6JZ7C-HkZWY6kW70

DOCUMENT NAME:
RB Nacka Kyrkby.pdf
3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Christian Robert Kromnér christian@brfrevision.se	Signed Authenticated	14.05.2024 17:30 14.05.2024 17:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/10/19) IP: 81.225.231.72

* 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