

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 2022-01-01 - 2022-12-31.

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.

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.

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.

Ekonomisk förvaltning

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

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om fastighetsskötsel med Habitek.

Antal anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Styrelseledamöter:

Ordinarie:

Martin Sandell (ordf)

Alex Bäcker

Emelie Almqvist

Louise Jarlerud

Henrik Ström

Suppleanter:

Annelie Götrich

Peggy Haase

Jan Åman

Revisorer

Daniel Boström, BL Revision

Bostäder och andra ytor

Föreningen har 94 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt.

Total yta 7620 m²

Föreningen hade 2022-12-31 166 st medlemmar.

9 lägenheter är överlåtits under verksamhetsåret.

Väsentliga händelser

Under räkenskapsåret har styrelsen hanterat en mängd ärenden, vissa av sådan betydelse att de är värda att förklara mer i detalj i denna förvaltningsberättelse.

Under 2022 har garaget under fastigheten uppgått i en samfällighet tillsammans med andra bostadsrättsföreningar och fastighetsägare i området. Detta innebär att parkeringsplatserna rakt under huset delas med två andra föreningar och vi har därför färre platser än tidigare. Föreningen har även tilldelats platser i det stora garaget och upprättat en kölista för parkeringen.

Sedan huset byggdes har det saknats godkända skyddsrum i fastigheten. Styrelsen har under året, tillsammans med Hellgrens Skyddsrum, åtgärdat alla anmärkningar och sedan december 2022 har vi godkända skyddsrum i fastigheten.

Då föreningen under 2021 behövde lämna bort vår gästlägenhet har styrelsen under året undersökt möjligheten att bygga ett nytt sådant. Under året har ett utrymme i fastigheten utsetts och nödvändiga utredningar för att fastställa att rummet är lämpligt och uppfyller kraven har gjorts. Offerter för att iordningställa rummet som gästlägenhet har tagits fram och stämmobeslut ska tas.

Föreningen har, tillsammans med grannföreningarna Brf Fabrikören och Brf Gustavshög 1, införskaffat en hjärtstartare. Hjärtstartaren är placerad innanför porten på Fabrikörvägen 6. Samtliga medlemmar har tillgång dit med samma tagg som öppnar ytterdörren på Fabrikörvägen 10.

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	2201-2212	2101-2112	2001-2012	1901-1912
Nettoomsättning	6 750	6 703	7 262	6 959
Resultat efter finansiella poster	-9 775	-9 661	-8 862	-9 704
Soliditet %	82	82	82	82
Årsavgift / m2 i kronor	715	708	708	708
Lån / m2 bostadsrättsyta Tkr	14,53	14,67	14,8	14,86

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	560 320 000	696 452	-27 145 292	-9 660 593	524 210 567
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			-9 660 593	9 660 593	0
Förändring av underhållsfond		300 000	-300 000		0
Årets resultat				-9 774 639	-9 774 639
Belopp vid årets utgång	560 320 000	996 452	-37 105 885	-9 774 639	514 435 928

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-37 105 886
Årets resultat	-9 774 639
<i>Summa</i>	<i>-46 880 525</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	300 000
Anspråktagande av underhållsfond	-246 790
Balanseras i ny räkning	-46 933 735
<i>Summa</i>	<i>-46 880 525</i>

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

RESULTATRÄKNING

1

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.	2		
Hyror, avgifter mm.		6 750 425	6 703 129
Övriga rörelseintäkter		5 146	81 623
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		6 755 571	6 784 752
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3, 4	-2 621 555	-2 384 717
Reparationer och underhåll	5, 6	-494 995	-862 629
Övriga externa kostnader	7	-589 571	-280 229
Arvoden till styrelse		-123 535	-123 535
Avskrivningar på byggnader & inventarier		-11 281 709	-11 281 705
Summa rörelsekostnader		-15 111 365	-14 932 815
Rörelseresultat		-8 355 794	-8 148 063
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 418 845	-1 512 530
Summa finansiella poster		-1 418 845	-1 512 530
Resultat efter finansiella poster		-9 774 639	-9 660 593
Resultat före skatt		-9 774 639	-9 660 593
Årets resultat		-9 774 639	-9 660 593

BALANSRÄKNING

1

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	622 098 088	633 379 797
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		622 098 088	633 379 797
Summa anläggningstillgångar		622 098 088	633 379 797
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		155 771	162 772
Övriga fordringar		30	30
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		86 615	337 265
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		242 416	500 067
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 709 921	3 099 242
<i>Summa kassa och bank</i>		3 709 921	3 099 242
Summa omsättningstillgångar		3 952 337	3 599 309
SUMMA TILLGÅNGAR		626 050 425	636 979 106

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser och insatsemissioner		560 320 000	560 320 000
Fond för yttre underhåll		996 452	696 452
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>561 316 452</i>	<i>561 016 452</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-37 105 886	-27 145 293
Årets resultat		-9 774 639	-9 660 593
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-46 880 525</i>	<i>-36 805 886</i>
Summa eget kapital		514 435 927	524 210 566
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	72 846 761	110 676 741
Summa långfristiga skulder		72 846 761	110 676 741
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	37 811 960	1 133 048
Leverantörsskulder		233 099	216 747
Övriga skulder		37 195	63 853
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	685 483	678 151
Summa kortfristiga skulder		38 767 737	2 091 799
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		626 050 425	636 979 106

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-8 355 794	-8 148 063
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar	11 281 709	11 281 705
Erlagd ränta	-1 418 845	-1 512 530
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>1 507 070</i>	<i>1 621 112</i>
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	257 651	713 480
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-2 974	-1 322 389
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 761 747	1 012 203
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 151 068	-969 376
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 151 068	-969 376
Årets kassaflöde	610 679	42 827
Likvida medel vid årets början	3 099 242	3 056 415
Likvida medel vid årets slut	3 709 921	3 099 242

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Valt regelverk

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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	2022	2021
Årsavgifter	5 446 382	5 395 388
Debiterad el till boende	351 814	333 407
Hyror bio	24 797	70 300
Hyror garage	903 002	890 632
Överlåtelse och pantsättningsavgifter	22 295	13 328
Övriga intäkter	7 282	81 696
	6 755 572	6 784 751

Not 3	Förvaltningstjänster enligt avtal	2022	2021
	Fastighetsskötsel entreprenad	97 943	103 689
	Städning	170 930	161 948
	Trädgårdsskötsel	60 476	47 000
	Bevakningstjänster och övriga avtal	50 553	144 103
		379 902	456 740

Not 4	Taxebundna kostnader	2022	2021
	El	696 270	473 692
	Värme	694 910	665 730
	Vatten och avlopp	445 044	254 508
	Avfall och återvinning	196 370	336 756
	Överlåtelse och pant -avgifter	31 354	5 230
	Försäkringspremier	48 869	42 482
	Kostnad för servitut	9 951	13 109
	Kabel TV	32 809	28 337
	Bredband	86 077	108 133
		2 241 654	1 927 977

Not 5	Reparation och underhåll	2022	2021
	Rep./Underhåll i bostäder	–	4 324
	Rep./Underhåll i gemensamma utrymmen	138 980	406 110
	Rep./Underhåll av lås	13 705	8 598
	Rep./Underhåll installationer	50 805	219 630
	Rep./Underhåll hissar	14 792	19 664
	Rep./Underhåll enligt OVK	–	79 300
	Rep./Underhåll utemiljö	9 429	105 250
	Snö och halkbekämpning	20 494	19 753
		248 205	862 629

Not 6	Planenligt underhåll	2022	2021
	Underhåll gemensamma utrymmen	246 790	–
		246 790	–

Not 7	Övriga externa kostnader	2022	2021
	Revision	28 438	27 000
	Övriga förvaltningskostnader	28 614	47 504
	Ekonomisk förvaltning	125 501	148 580
	Konsultarvoden	22 518	44 247
	Bankkostnader	5 519	5 347
	Föreningsavgifter	7 660	7 550
	Samfällighet	292 154	–
	Kostnad parkeringshantering	79 167	–
		589 571	280 228

Not 8	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	676 747 317	676 747 317
	Utgående anskaffningsvärden	676 747 317	676 747 317
	Ingående avskrivningar	-43 367 520	-32 085 815
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-11 281 709	-11 281 705
	Utgående avskrivningar	-54 649 229	-43 367 520
	Redovisat värde	622 098 088	633 379 797
	Taxeringsvärden	289 000 000	205 000 000

Not 9	Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	114 000 000	114 000 000
	Summa ställda säkerheter	114 000 000	114 000 000

Not 10	Långfristiga skulder	2022-12-31	2021-12-31
	SBAB 1,23%, ffd 2025-02-14	-37 236 125	-37 421 659
	SBAB 0,65%, ffd 2024-03-13	-36 186 471	-36 966 471
	SBAB 1,93%, ffd 2023-04-06	-37 236 125	-37 421 659
	Kortfristig del av långfristig skuld	37 811 960	1 133 048
		-72 846 761	-110 676 741

Amortering under 2023 beräknas uppgå till 575 835 kr.

Ett av lånen förfaller under 2023 och klassificeras som kortfristig skuld även om det omsätts vid förfallodagen.

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
	Förinbetalda avgifter och hyror	413 741	497 265
	Värme	101 038	97 498
	El	126 061	38 745
	Revision	30 000	30 000
	Övrigt	14 643	14 643
		685 483	678 151

Not 12	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
--------	---

Styrelsen har fattat beslut om en avgiftshöjning på 12% från 2023-08-01.

UNDERSKRIFTER

Den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Martin Sandell
Styrelseordförande

Alex Bäcker

Emelie Almqvist

Louise Jarlerud

Henrik Ström

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Daniel Boström
Auktoriserad revisor

Detta dokument har undertecknats digitalt

Underskrifterna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk
Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

FILNAMN

ÅR-22 Brf No 4 i Nacka.pdf

ÄRENDET SKAPADES AV

Daniel Boström

ÄRENDEREFERENS

1623711

*Följande undertecknare har godkänt innehållet i detta dokument och
försäkrat att lämnade personuppgifter är korrekta.**

* För att innehållet i fälten ovan ska vara synligt behöver detta dokument öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.

** Identifiering har gjorts med BankID eller annan e-legitimation som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.

Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>

Detta dokument har undertecknats digitalt

Underskrifterna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk
Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

FILNAMN

ÅR-22 Brf No 4 i Nacka.pdf

ÄRENDET SKAPADES AV

Daniel Boström

ÄRENDEREFERENS

1623711

*Följande undertecknare har godkänt innehållet i detta dokument och
försäkrat att lämnade personuppgifter är korrekta.**

* För att innehållet i fälten ovan ska vara synligt behöver detta dokument öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.

** Identifiering har gjorts med BankID eller annan e-legitimation som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.

Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>