



FASTIGHETSÄGARNAS
SERVICE

BRF Tinget i Nacka

Årsredovisning 2023



r1hIKvgUA-HkaUKDeI0

Årsredovisning för
HSB Brf Tinget i Nacka
716421-0895

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-18
Underskrifter	19

Styrelsen för HSB Brf Tinget i Nacka (716421-0895) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upFöreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Nacka kommun

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-08-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2023-11-21 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-02. Styrelsen bedömer att det finns en aktuell underhållsplan som sträcker sig till och med 2028. Föreningen har sitt säte i Nacka kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Sicklaön 384:1 i Nacka kommun, omfattande adresserna Serenadvägen 12-22 / Serenadvägen 12-40 / Serenadvägen 21.
Sicklaön 384:1 byggdes år 1990.

Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
215	Lägenheter, bostadsrätt	16 993
4	Lokaler, hyresrätt	708
246	Antal p-platser	
1	Antal garage	

Föreningen äger dessutom Nacka Sicklaön GA:38 Gångväg och trappor, Utebelysning, Dagvattenledning inklusive brunnar, Gräsarmerad yta samt Nacka Sicklaön GA:4 Sopsug, Styr-och övervakning, Kabel-tv-anläggning

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam ömsesidig sakförsäkring. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2023-05-24. På stämman deltog 41 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Daniel Olof Andreas Lundström	Ordförande
Patrik Nylander Nilsson	Kassör
Anders Grahn	Ledamot
Madeleine Bergquist	Ledamot
Sanna Kraft	Ledamot
Anders Hallqvist	Ledamot
Tommy Eriksson	Ledamot
Hans Gustaf Tillberg	Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Tommy Eriksson.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Föreningens firma tecknas av Patrik Nylander Nilsson, Anders Grahn, Madeleine Bergquist och Daniel Olof Andreas Lundström.

Revisor utses av HSB Riksförbund. Föreningen har utsett Christer Wistrand som internrevisor.

Valberedningen har utgjorts av Ann-Catrin Hjerth och Lousanne Lundström.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2023	Löpande byte utav kodläsare till portarna.
2023	Installation utav kameraövervakning i garaget.
2023	Byte utav bredbandsleverantör.
2023	Stamspolning kök & badrum.
2023	Skyddsrumsåtgärder.

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2025	Målning av sockelfasad upp till 4 meter. Uppskjuten från år 2024.
2025	Byte av spaljé på garagets norrsida. Uppskjuten från år 2024.
2025	Byte av ventilation i föreningslokalen. Uppskjuten från år 2024.
2025	Trapphusmålning och digitala anslagstavlor. Uppskjuten från år 2024.
2025	Byte av styrsystem mellan ventilation och undercentral. Uppskjuten från år 2024.
2025	Byte tryckstegringspump. Uppskjuten från år 2024.
2025-2030	Renovering av innergård runt föreningshuset samt gräsplan port 24-26.
2025-2030	Tvätt av balkongsskärmar.
2025-2030	Byte av entrépartier.
2025-2030	Målning av murar utanför entréer.
2025-2030	Renovering av undertak och takpannor.
2025-2030	OVK

Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2023-01-01 med 10 procent.

Föreningen bevakar löpnade omvärlden, kostnadsläget och budgetering. I samband med varje års budgetmöte tas beslut om eventuell ökning, oförändring eller sänkning av avgifterna. För 2024 ökas avgiften med ytterligare 5% från 2024-01-01.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 300 st. Under året har 0 tillkommit samt 0 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 300 st.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har höjts med 10% under 2023.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov samt en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-08-22.

Under året har det genomförts 10 st överlåtelse under 2023, och i samband med överlåtelse gör föreningens fastighetsförvaltare, Nytorget en avsyn av lägenheterna för att säkerställa att lägenheterna är renoverade eller ombyggda på sätt som följer de riktlinjerna som gäller. Ev. anmärkning delges säljaren av lägenheten.

Pga av omvärldsläget har vi flyttat fram en del av det planerade underhållet (icke akut) under 2023 till 2025-2026.

Räntesatserna har ökat markant under året då föreningen tidigare haft en stor del till rörlig ränta och nu bytt till en mix av bundna lån på 1-3 år samt till viss del rörlig ränta. Energibesparande åtgärder utförda under 2022 och 2023 har gett föreningen betydande besparingar under perioder med höga elpriser.

Vår ekonomiska förvaltning byttes 2023-01-01 från HSB till Fastighetsägarna Service.

Under Kvartal 1 2023 tecknades ett nytt kollektivt bredbandsavtal med Bredband 2, 1000/1000 mbit på 5 år till en mycket låg kostnad.

Ytterligare en laddstolpe för elbil sattes upp under 2023 och föreningen har nu 31 laddbara platser i garaget.

Styrelsens kommentar till årets förlust

Främst orsak är de kraftigt höjda räntorna, räntekostnader som under slutet 2024 kommer sänkas. Viktigt att påpeka är att föreningens likviditet är god och att kassaflödet minskade med 0,385 MSEK under året. Avskrivningar står för 4 MSEK av årets kostnader, vilka ej påverkar kassaflödet. En tydlig plan finns för framtida underhåll och hur det ska hanteras.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	17 572	16 164	16 066	16 028
Resultat efter fin.poster (tkr)	-3 270	-2 997	849	1 445
Soliditet (%)	23,8%	25%	25%	25%
Årsavgifter kr/kvm	884	803		
Skuldsättning kr/kvm totalyta	9 378	9 439		
Skuldsättning kr/kvm brf yta	9 769	9 832		
Räntekänslighet %	11%	12%		
Energikostnad kr/kvm	244	204		
Sparande per kvm	84	269		
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	83%	84%		

Förändring eget kapital

	Insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	50 592 837	2 665 953	-	6 054 842	-2 996 587	56 317 045
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond						
Balanseras i ny räkning				-2 996 587	2 996 587	
Upplåtelse av						
Årets resultat					-3 269 626	-3 269 626
Belopp vid årets utgång	50 592 837	2 665 953	-	3 058 255	-3 269 626	53 047 419

Totalt bundet eget kapital
53 258 790

Totalt fritt eget kapital
-211 371

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	3 058 255
Årets resultat	<u>-3 269 626</u>
Totalt	-211 371

Avsättning till yttre fond	-1 052 039
Uttag ur yttre fond	1 052 039
Balanseras i ny räkning	<u>-211 371</u>
Summa	-211 371

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Nettoomsättning	2	17 572 391	16 094 518
Övriga rörelseintäkter	3	488 668	69 875
		<u>18 061 059</u>	<u>16 164 393</u>
Rörelsens kostnader			
Drift och underhåll	4	-8 824 964	-8 733 939
Övriga externa kostnader	5	-415 917	-475 378
Planerat underhåll		-1 052 039	-3 668 687
Personalkostnader	6	-642 141	-584 900
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-4 061 890</u>	<u>-4 084 865</u>
Rörelseresultat		<u>3 064 108</u>	<u>-1 383 376</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		60 094	19 418
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-6 393 828</u>	<u>-1 632 629</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-3 269 626</u>	<u>-2 996 587</u>
Resultat före skatt		<u>-3 269 626</u>	<u>-2 996 587</u>
Årets resultat		<u>-3 269 626</u>	<u>-2 996 587</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	216 479 573	220 541 463
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	-	-
		<u>216 479 573</u>	<u>220 541 463</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>216 480 073</u>	<u>220 541 963</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		9 100	7 659
Övriga fordringar	10	5 205 990	4 482 714
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	467 360	513 865
		<u>5 682 450</u>	<u>5 004 238</u>
Kassa och bank	12	406 252	1 393 133
Summa omsättningstillgångar		<u>6 088 702</u>	<u>6 397 371</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>222 568 775</u>	<u>226 939 334</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital		50 592 837	50 592 837
Bunden överkursfond		2 665 953	2 665 953
		<u>53 258 790</u>	<u>53 258 790</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		3 058 255	6 054 842
Årets resultat		-3 269 626	-2 996 587
		<u>-211 371</u>	<u>3 058 255</u>
Summa eget kapital		<u>53 047 419</u>	<u>56 317 045</u>
<i>Avsättningar</i>			
Övriga avsättningar		42 077	42 077
		<u>42 077</u>	<u>42 077</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	67 350 896	73 157 335
		<u>67 350 896</u>	<u>73 157 335</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	98 646 760	93 925 321
Leverantörsskulder		1 169 128	926 844
Övriga kortfristiga skulder	14	88 301	1 251 935
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	2 224 194	1 318 778
		<u>102 128 383</u>	<u>97 422 878</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>222 568 775</u>	<u>226 939 335</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		3 129 707	-1 383 377
Avskrivningar		4 061 890	4 084 865
Erlagd ränta, ränteintäkter, utdelning Brandkontoret		-6 334 089	-1 613 209
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		857 508	1 088 279
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar		-	-
Ökning(-)/Minskning (+) av fordringar		-141 899	66 450
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder		242 284	-
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder		-258 219	862 161
Kassaflöde från den löpande verksamheten		699 674	2 016 890
Investeringsverksamheten			
Utökning av pågående arbete		-	-
Inköp maskiner, inventarier och installationer		-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-	-
Finansieringsverksamheten			
Amortering lån		-1 085 000	-3 600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 085 000	-3 600 000
Årets kassaflöde		-385 326	-1 583 110
Likvida medel vid årets början		5 746 417	7 329 527
Likvida medel vid årets slut		5 361 091	5 746 417

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Värderingsprinciper m m

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Avskrivningar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder / avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocenter tillämpas:

Stomme, grund	1,0 %
Stommkomp	2,0%
Värme, sanitet	2,0%
El	2,5%
Fönster	2,0%
Fasad	2,0%
Ventilation	4,0%
Hiss	4,0%
Styr och övervakning	6,67%
Yttertak	2,5%
Restpost	2,0%
Ombyggnad	2,0%
Maskiner	20,0%

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	15 016 767	13 647 439
Individuell mätning el	17 336	18 072
Hyror	-	2 466 092
Övriga intäkter	-	110 962
Hyror garage och p-platser	1 366 766	-
Hyror lokaler inkl. va lokaler	999 305	-
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	34 400	-
Övriga hyresintäkter	137 817	-
Summa	17 572 391	16 242 565
Avgifts- och hyresbortfall	-	-73 632
Hyresförluster	-	-4 540
Summa	17 572 391	16 164 393

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Elstöd	365 013	-
Övrigt	123 655	69 875
Summa	488 668	69 875

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Drift		
Fastighetsskötsel	1 061 342	1 516 056
Städning	297 305	-
Tillsyn, besiktning, kontroller	108 854	-
Trädgårdsskötsel	189 830	-
Snöröjning	406 968	-
Reparationer	306 240	1 271 729
El	1 770 298	1 976 781
Uppvärmning	1 180 490	627 185
Vatten	1 366 136	1 030 775
Sophämtning	229 325	227 594
Försäkringspremie	388 262	351 803
Avgäld	387 110	-
Fastighetsavgift bostäder	341 635	-
Fastighetsskatt lokaler	253 600	-
Fastighetsskatt	-	516 104
Övriga fastighetskostnader	90 680	-
Kabel-tv/Bredband/IT	159 824	379 179
Förvaltningsarvode ekonomi	133 580	-
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	4 055	-
Panter och överlåtelser	32 715	-
Förvaltningsarvode teknik	95 539	-
Förvaltningsarvoden	-	789 462
Juridiska åtgärder	21 176	-
Övriga driftkostnader	-	47 271
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	8 824 964	8 733 939

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Bevakningskostnader	91 030	76 286
Förbrukningsinventarier och varuinköp	64 699	102 139
Administrationskostnader	153 479	212 949
Extern revision	43 329	20 625
Medlemsavgifter	63 380	63 380
Summa	415 917	475 379

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2023	2022
Styrelsearvoden	479 200	426 547
Övriga arvoden	16 100	16 100
Internrevisor	-	16 099
Sociala kostnader	146 841	126 154
Övriga personalkostnader	-	-
Summa	642 141	584 900

Not 7 Anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Byggnader och mark</i>		
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	266 621 922	266 621 922
-Mark	9 916 000	9 916 000
	276 537 922	276 537 922
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-55 996 459	-51 934 569
-Årets avskrivning enligt plan	-4 061 890	-4 061 890
	-60 058 349	-55 996 459
Redovisat värde vid årets slut	216 479 573	220 541 463
Taxeringsvärde		
Byggnader	249 000 000	249 000 000
Mark	13 000 000	13 000 000
	262 000 000	262 000 000
Bostäder	169 000 000	169 000 000
Lokaler	12 360 000	12 360 000
	181 360 000	181 360 000
Summa taxeringsvärde	443 360 000	443 360 000

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	434 713	434 713
	<u>434 713</u>	<u>434 713</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
-Vid årets början	-434 713	-411 738
-Årets avskrivning	-	-22 975
	<u>-434 713</u>	<u>-434 713</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>
Redovisat värde vid årets slut	500	500
Andel i HSB Stockholm		

Not 10 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Klientmedelskonto Fastighetsägarna	4 954 839	-
Avräkningskonto HSB	-	1 317 473
Placeringskonto HSB	-	3 035 812
Skattefordringar	216 236	129 429
Övrigt	34 915	-
	<u>5 205 990</u>	<u>4 482 714</u>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	467 360	513 867
	<u>467 360</u>	<u>513 867</u>

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende ommående räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

Not 12 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga bankkonton	-	1 181 974
Swedbank	406 252	211 159
	<u>406 252</u>	<u>1 393 133</u>

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Konvertering /slutbetalning	Ränta 31/12	2023-12-31	2022-12-31
SBAB	2027-07-14	4,21%	67 350 896	67 435 896
Nordea	2024-12-02	4,413%	25 489 425	26 489 425
Nordea	2024-12-31	3,98%	73 157 335	73 157 335
			165 997 656	167 082 656
Varav Långfristig del			67 350 896	73 157 335
Varav Kortfristig del			97 646 760	93 925 321
			<u>164 997 656</u>	<u>167 082 656</u>

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år
Föreningens kortfristiga lån är rörliga eller kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Moms	17 428	-
Källskatt	70 873	70 001
Övr. kortfristiga skulder	-	1 181 934
	88 301	1 251 935

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förskottsbetalda årsavgifter	1 494 543	92 682
Upplupen el	140 919	-
Upplupen värme	203 411	-
Upp. vatten & avfall	11 916	-
Uppl. städning, skötsel & reparationer	183 776	-
Upplupna räntekostnader	121 126	113 987
Uppl. styrelsearv & soc.avg	68 503	-
Övriga upplupna kostnader	-	1 112 110
	2 224 194	1 318 779

Övriga noter

Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerhet	235 911 000	235 911 111
	235 911 000	235 911 111

Not 17 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Daniel Olof Andreas Lundström

Patrik Nylander Nilsson

Anders Grahn

Madeleine Bergquist

Sanna Kraft

Anders Hallqvist

Tommy Eriksson

Hans Gustaf Tillberg

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

Andreas Holman
Revisor
Borevision i Sverige AB



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.





Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som bilägs årsredovisningen.





Document history

COMPLETED BY ALL:
27.06.2024 17:27

SENT BY OWNER:
Mikael Millares · 19.06.2024 16:21

DOCUMENT ID:
HkaUKDeI0

ENVELOPE ID:
r1hIKvgUA-HkaUKDeI0

DOCUMENT NAME:
Brf Tinget i Nacka Årsredovisning 2023.pdf
23 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Gert Hans Gustaf Tillberg hanstillberg@hotmail.com	Signed Authenticated	19.06.2024 23:07 19.06.2024 23:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/12/13) IP: 84.216.120.173
2. Johan Anders Ingemar Hallqvist andershallquist123@gmail.com	Signed Authenticated	20.06.2024 00:07 20.06.2024 00:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/01/16) IP: 31.208.180.13
3. TOMMY ERIKSSON Tke.ericsson@gmail.com	Signed Authenticated	24.06.2024 13:07 24.06.2024 12:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1943/06/26) IP: 31.208.180.236
4. Sanna Elin Maria Kraft sannajonsson80@hotmail.com	Signed Authenticated	24.06.2024 17:06 24.06.2024 16:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/05/01) IP: 90.129.214.223
5. ANDERS GRAHN anders.h.grahn@gmail.com	Signed Authenticated	24.06.2024 17:20 24.06.2024 17:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/01/09) IP: 104.28.31.63
6. Ingrid Elsa Madeleine Bergquist maddebergquist1@gmail.com	Signed Authenticated	24.06.2024 19:27 24.06.2024 19:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/09/25) IP: 104.28.31.63
7. Patrik Topias Lennart Nylander Nilsson de.patrik@gmail.com	Signed Authenticated	24.06.2024 19:29 24.06.2024 19:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/02/20) IP: 31.208.180.210
8. DANIEL OLOF ANDREAS LUNDSTRÖM lundstrom.danne@gmail.com	Signed Authenticated	24.06.2024 19:31 24.06.2024 19:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/07/10) IP: 212.205.242.250
9. ANDREAS HOLMAN	Signed	27.06.2024 17:27	eID	Swedish BankID (DOB: 1986/04/23)

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

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
andreas.holman@borevision.se	Authenticated	25.06.2024 16:28	Low	IP: 90.129.194.88

* 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