

Årsredovisning 2023

Brf Nacka Kyrkby

716416-4050



 nabo

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.

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 tätninglistor i alla fönster och balkong-/altandörrar
Nytt balanserat värmesystem inkl nya ventiler, termostater och luftnippel i radiatorer
Målning av alla entrétag 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 makr Blv 14 och 20
- 2013** ● Renovering och ombyggnad av bastu samt övernattningslokal

Planerade underhåll

- 2024** ● Renovering av garagen

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo

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 vattensador.

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.

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

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

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 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 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
El	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

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 Kromnér, REVISE
Auktoriserad revisor