

Årsredovisning 2024

Bostadsrättsföreningen Nockeby 1

769634-4923



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nockeby 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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
Uppllysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

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 sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-04-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-06-10 och nuvarande stadgar registrerades 2023-05-16 hos Bolagsverket.

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
Stockholm Ordensfanan 1 och Stockholm Ordenssällskapet 1	-	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Nordeuropa Försäkring.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2020.

Föreningen har 49 bostadsrätter om totalt 4 229 kvm.

Styrelsens sammansättning

Pontus Enbom	Ordförande
Erik Halvarsson	Styrelseledamot
Alexander Blomqvist	Styrelseledamot
Åsa Ragnhild Enfors	Styrelseledamot
Pär Johan Niklas Christiansson	Styrelseledamot

Valberedning

Rikard Viberg
Péter Alföldi

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen och två i förening av ledamöterna

Revisorer

Benjamin Henriksson Auktoriserad revisor KPMG AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-25.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Avtal med leverantörer

Brandskyddskonsult	Protektia Brandskydd AB
Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
Elbolag	Boo Energi Försäljnings AB
Fastighetsförsäkring	Nordeuropa Försäkring AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Laddstolpar	Voltiva AB
Lås och nycklar	Låspartner i Stockholm AB
Renhållning	Smart Förvaltning Sverige AB
Revision	KPMG AB
Teknisk förvaltning	Wahlings Installationsservice AB
Vatten/avlopp och sophämtning	Stockholm Vatten och Avfall AB
Återvinning	Liselott Löf Återvinning AB

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen är en elproducent och säljer hushållsel till dess medlemmar genom individuell mätning och debitering. Eventuell elproduktion som inte säljs till medlemmarna säljs till elnätet. Föreningen debiterar även sina medlemmar särskilt för tillhandahållande av el genom föreningens laddboxar i parkeringsgaraget.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 10%, för att täcka föreningens ökade kostnadsräntor. Styrelsen bevakar kontinuerligt föreningens ekonomiska ställning och gör för närvarande bedömningen att någon ytterligare avgiftshöjning inte är nödvändig.

Vidare har föreningen under året erlagt slutbetalning för solcellsanläggningen.

I övrigt har ekonomin under året varit stabil med endast mindre avvikelser från budget.

Förändringar i avtal

Föreningen har bytt tjänstleverantör för laddboxarna i garaget till Voltiva. Leverantörsbytet föranleddes av att tidigare leverantör Eways gått i konkurs. Föreningen har även tecknat ett serviceavtal för garageporten med Una Portar.

Övriga uppgifter

Föreningen har under 2024 färdigställt installationen av solceller på byggnadernas tak. Beslut om slutbesked har mottagits och anläggningen är tagen i drift. Elproduktionen från anläggningen är i linje med förväntan, -6 % mot det estimat som angavs i installatörens offert. Solcellsanläggningen har påverkat föreningens ekonomi positivt, precis som förväntat.

Arbetet med att slutföra åtgärdandet av garantifel har pågått under 2024. Målet var att detta skulle bli klart under hösten 2024 men slutförandet har dessvärre dragit ut på tiden. Det beräknas istället bli klart under 2025. Hittills har kostnaderna för åtgärderna i allt väsentligt täckts av medlen från den trepartsöverenskommelse som tecknats med Nordecon och Aros under 2023. Åtgärderna har alltså inte på något signifikant sätt belastat föreningens ekonomi.

En arbetsgrupp har påbörjat arbetet med att bygga om hobbyrummet till ett gym enligt en tidigare motion. Gymmet ska vara kostnadsfritt och tillgängligt för alla medlemmar.

Föreningen har för närvarande ingen underhållsplan.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 76 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 14. Det har under året skett 12 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 012 527	3 406 561	3 443 466
Resultat efter fin. poster	-1 963 983	19 658	-762 140
Soliditet (%)	82	82	82
Yttre fond	380 610	253 740	126 870
Taxeringsvärde	212 000 000	212 000 000	212 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	811	694	694
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83,0	85,0	85,1
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 798	13 874	13 916
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	13 798	13 874	13 916
Sparande per kvm totalyta, kr	6	472	290
Elkostnad per kvm totalyta, kr	77	77	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	139	143	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	40	45	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	256	188	199
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,44	1,00	0,95
Räntekänslighet (%)	17,02	19,99	17,3

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 204 194 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.

Upplysning vid förlust

Under det gångna verksamhetsåret uppvisade Bostadsrättsföreningen Nockeby 1 ett negativt resultat om cirka -1,96 Mkr. Det primära skälet till det utfallet är de avskrivningar som är en naturlig och förutsedd del av föreningens långsiktiga ekonomiska planering. Dessa avskrivningar återspeglar en planerad kostnad för värdeminskning av föreningens tillgångar, vilket är ett standardförfarande för att säkerställa en sund och realistisk finansiell rapportering. Det är viktigt att understryka att avskrivningarna inte på något sätt påverkar föreningens kassaflöde eller vår förmåga att finansiera kommande projekt och underhållsarbeten. Föreningens förmåga att hantera våra ekonomiska åtaganden är fortsatt god, och föreningen står väl rustad i vår fortsatta strävan efter att erbjuda ett attraktivt och ekonomiskt hållbart boende för våra medlemmar.

Det negativa resultatet till trots, kan vi konstatera att föreningens kassaflöde är sunt. Kassaflödet är förvisso negativt, men det negativa kassaflödet härrör framför allt från investeringsverksamheten då vi under året förvärvat en solcellsanläggning. Den investeringen är av engångskaraktär och anläggningen vi förvärvat kommer framgent att bidra positivt till föreningens ekonomi.

Kassaflödet indikerar att den löpande verksamheten genererar tillräckligt med medel för att täcka både våra löpande kostnader och våra investeringar i föreningens fastighet. Vidare har vi gjort tillräckliga avsättningar för framtida underhåll, amorteringar och liknande ekonomiska åtaganden. Vår finansiella strategi säkerställer att föreningen står väl rustad att möta framtida utmaningar utan att kompromissa med vår ekonomiska stabilitet.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS		DISPONERING AV	
	2023-12-31	RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	278 250 000	-	-55 570 000	222 680 000
Upplåtelseavgifter	0	-	55 570 000	55 570 000
Fond, yttre underhåll	253 740	-	126 870	380 610
Balanserat resultat	-1 390 750	-164 197	-126 870	-1 681 817
Årets resultat	-164 197	164 197	-1 963 983	-1 963 983
Eget kapital	276 948 793	0	-1 963 983	274 984 811

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 681 817
Årets resultat	-1 963 983
Totalt	-3 645 799

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	126 870
Balanseras i ny räkning	-3 772 669
	-3 645 799

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 012 527	3 406 561
Övriga rörelseintäkter	3	142 576	39 125
Summa rörelseintäkter		4 155 103	3 445 686
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 831 719	-1 765 960
Övriga externa kostnader	8	-156 625	-132 155
Personalkostnader	9	-114 623	-35 347
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 987 342	-1 830 248
Övriga rörelsekostnader		-44 095	0
Summa rörelsekostnader		-4 134 405	-3 763 711
RÖRELSERESULTAT		20 699	-318 025
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		26 752	926 107
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-2 011 434	-588 424
Summa finansiella poster		-1 984 682	337 683
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 963 983	19 658
Skatt		0	-183 855
ÅRETS RESULTAT		-1 963 983	-164 197

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	332 606 729	333 936 008
Maskiner och inventarier	12	384 328	429 004
Summa materiella anläggningstillgångar		332 991 057	334 365 012
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		332 991 057	334 365 012
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9 602	20 570
Övriga fordringar	13	185 080	47
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	96 551	84 453
Summa kortfristiga fordringar		291 233	105 070
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 182 543	1 978 211
Summa kassa och bank		1 182 543	1 978 211
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 473 776	2 083 281
SUMMA TILLGÅNGAR		334 464 834	336 448 293

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		278 250 000	278 250 000
Fond för yttre underhåll		380 610	253 740
Summa bundet eget kapital		278 630 610	278 503 740
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 681 817	-1 390 750
Årets resultat		-1 963 983	-164 197
Summa fritt eget kapital		-3 645 799	-1 554 947
SUMMA EGET KAPITAL		274 984 811	276 948 793
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	19 735 000	19 735 000
Summa långfristiga skulder		19 735 000	19 735 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		38 615 360	38 938 210
Leverantörsskulder		273 479	125 743
Skatteskulder		183 855	0
Övriga kortfristiga skulder		28 565	-121 301
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	643 764	821 847
Summa kortfristiga skulder		39 745 023	39 764 499
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		334 464 834	336 448 293

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	20 699	-318 025
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 987 342	1 830 248
	2 008 041	1 512 223
Erhållen ränta	12 221	33 607
Erlagd ränta	-1 881 146	-588 424
Betald inkomstskatt	0	-183 855
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	139 116	773 552
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-171 632	-180 129
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	173 086	498 344
Kassaflöde från den löpande verksamheten	140 570	1 091 767
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-613 387	-1 002 250
Avyttring av finansiella tillgångar	0	892 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-613 387	-109 750
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	19 424 765
Amortering av lån	-322 850	-19 602 295
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-322 850	-177 530
ÅRETS KASSAFLÖDE	-795 668	804 487
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 978 211	1 173 724
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 182 543	1 978 211

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nockeby 1 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, 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:

Maskiner och inventarier	10 %
Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	3 223 524	2 930 436
Hysesintäkter, p-platser	532 623	452 223
El	204 965	5 002
Övriga intäkter	51 416	18 900
Summa	4 012 527	3 406 561

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-13	-5
Elprisstöd	0	39 130
Övriga intäkter	6 000	0
Övriga rörelseintäkter	136 589	0
Summa	142 576	39 125

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	66 847	59 562
Städning	59 733	51 015
Besiktning och service	157 190	79 400
Trädgårdsarbete	854	11 214
Övrigt	7 356	5 936
Summa	291 980	207 127

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	6 151	179 577
Trapphus/port/entr	0	499
Soprum/miljöanläggning	9 250	0
Dörrar och lås/porttele	13 603	53 261
VA	0	7 885
Värme	79 254	0
Ventilation	48 854	0
El	28 124	-182
Hissar	14 907	15 604
Tak	4 250	0
Garage och p-platser	16 169	0
Summa	220 562	256 644

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	326 820	324 381
Uppvärmning	586 188	604 745
Vatten	170 361	189 738
Sophämtning	166 798	154 398
Summa	1 250 167	1 273 262

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	48 500	23 992
Bredband	20 510	4 935
Summa	69 010	28 927

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	68 566	27 500
Förbrukningsmaterial	0	18 449
Revisionsarvoden	27 500	27 706
Ekonomisk förvaltning	60 559	58 500
Summa	156 625	132 155

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	87 450	27 750
Sociala avgifter	27 173	7 597
Summa	114 623	35 347

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 011 293	588 369
Övriga räntekostnader	141	55
Summa	2 011 434	588 424

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	338 307 255	337 556 000
Årets inköp	613 387	751 255
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	338 920 642	338 307 255
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 371 247	-2 558 783
Årets avskrivning	-1 942 666	-1 812 464
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 313 913	-4 371 247
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	332 606 729	333 936 008
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>156 936 089</i>	<i>156 936 089</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	136 000 000	136 000 000
Taxeringsvärde mark	76 000 000	76 000 000
Summa	212 000 000	212 000 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	446 788	195 793
Inköp	0	250 995
Utgående anskaffningsvärde	446 788	446 788
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-17 784	0
Avskrivningar	-44 676	-17 784
Utgående avskrivning	-62 460	-17 784
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	384 328	429 004

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	185 080	47
Summa	185 080	47

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 731	32 357
Städning	20 559	4 637
Försäkringspremier	25 670	22 826
Bredband	2 083	635
Förvaltning	16 604	15 625
Inkomsträntor	22 904	8 373
Summa	96 551	84 453

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SBAB	2025-12-11	3,20 %	19 041 785	19 203 210
SBAB	2026-01-12	1,19 %	19 735 000	19 735 000
SBAB	2025-01-10	3,68 %	19 573 575	19 735 000
Summa			58 350 360	58 673 210
Varav kortfristig del			38 615 360	38 938 210

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 57 763 360 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 137	355 080
El	38 848	49 904
Uppvärmning	76 471	79 285
Vatten	28 375	22 613
Utgiftsräntor	133 866	3 578
Förutbetalda avgifter/hyror	317 067	311 387
Beräkn arvode revision	30 000	0
Summa	643 764	821 847

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	73 000 000	73 000 000

Underskrifter

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

Stockholm

Alexander Blomqvist
Styrelseledamot

Erik Halvarsson
Styrelseledamot

Pontus Enbom
Ordförande

Pär Johan Niklas Christiansson
Styrelseledamot

Åsa Ragnhild Enfors
Styrelseledamot

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

KPMG AB
Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.05.2025 14:53

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 26.05.2025 09:11

DOCUMENT ID:

SyZ77V5Wzgg

ENVELOPE ID:

r1eQmE5Zzge-SyZ77V5Wzgg

DOCUMENT NAME:

Bostadsrättsföreningen Nockeby 1, 769634-4923 - Årsr edovisning 2024.pdf

18 pages

SHA-512:

3304cf1c84be3b291fb3c6ff1bb9d9c1488ed965cee7607
0b5cdaed45858818b3878a2009043efcc47bec1b77cb68
bf092317aae9a5a3d664d025b56d2da6b88

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ERIK HALVARSSON erik82halvarsson@gmail.com	 Signed Authenticated	26.05.2025 09:26 26.05.2025 09:25	eID Low	Swedish BankID IP: 85.225.101.71
2. Pär Johan Niklas Christia nsson pargoog@gmail.com	 Signed Authenticated	26.05.2025 09:48 26.05.2025 09:14	eID Low	Swedish BankID IP: 217.31.164.111
3. ALEXANDER BLOMQVIST alex.blomqvist@gmail.co m	 Signed Authenticated	26.05.2025 09:59 26.05.2025 09:58	eID Low	Swedish BankID IP: 78.77.174.193
4. Pontus Jim William Enbo m pontus.enbom@outlook.c om	 Signed Authenticated	26.05.2025 10:30 26.05.2025 10:30	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.152.106
5. ÅSA RAGNHILD ENFORS asa_enfors@hotmail.com	 Signed Authenticated	26.05.2025 10:45 26.05.2025 09:43	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.116.208
6. MATS BENJAMIN HENRI KSSON benjamin.henriksson@kp mg.se	 Signed Authenticated	26.05.2025 14:53 26.05.2025 11:14	eID Low	Swedish BankID IP: 195.84.56.2

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments 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

 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nockeby 1, org. nr 769634-4923

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nockeby 1 för år 2024. Föreningens årsredovisning ingår på sidorna 1-16 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

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 den 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. Den uppger, 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

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Nockeby 1 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 förlöpande 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Umeå den 28 april 2025

KPMG AB

Benjamin Henriksson

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.05.2025 14:54

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 26.05.2025 09:11

DOCUMENT ID:

BkQ77EcbGel

ENVELOPE ID:

Bk7QN5WGLx-BkQ77EcbGel

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse utkast.pdf

2 pages

SHA-512:

ed0e0bbe557a7b402c03a9972141a3a4c0c82991f13488
dd8da5e98c98f43d2386eba310b4432380c9b83c691c5
6bd4ddc8567c49346a9c59d4746cf9fee9a94

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MATS BENJAMIN HENRI KSSON	Signed	26.05.2025 14:54	eID	Swedish BankID
benjamin.henriksson@kpmg.se	Authenticated	26.05.2025 11:14	Low	IP: 195.84.56.2

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments 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

 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