

Årsredovisning 2024

Brf Nockeby Terrass

769626-8569



 rye170gks1x-HkQJ7ueyjyx

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Nockeby Terrass

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 18

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 2013-09-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-01-20 och nuvarande stadgar registrerades 2019-07-12 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
Ceremonien 9	2015	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2016.

Föreningen har 67 bostadsrätter om totalt 4 745 kvm. Byggnadens totalyta inkl garage är 5 911 kvm.

Lägenhetsfördelning

1 st	1 rum och kök
25 st	2 rum och kök
29 st	3 rum och kök
12 st	4 rum och kök

I föreningen finns 46 garageplatser samt 8 uteplatser.

Styrelsens sammansättning

Margareta Biberg	Ordförande
Åsa Palmberg	Styrelseledamot
Eva Larsdotter Flodman	Styrelseledamot
Thomas Nyström	Styrelseledamot
Andréa Lord Vollmer	Suppleant
Victor Janke	Suppleant

Valberedning

Emil Rosell och Ragnhild Fernholm

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i styrelsen i förening.

Revisorer

Magnus Emilsson	Revisor	BoRevision
Carina Westlund Myrén	Revisorsuppleant	BoRevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-17.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2081. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Utförda historiska underhåll

- 2024 - 2025** ● Vattenskada på vind och lägenhet Nockeby Backe 2E utreds (anmäld 2022 men ej åtgärdad)
- 2024** ● Byte luftfilter
OVK för Nockeby Backe 6
Plantering buskar och perenner i rabatter vid Nockeby Backe 6
Två städdagar av utvändiga ytor gemensamt med medlemmarna i Brf Nockebylund och Brf Nockeby Backe
Byte kodlås pga sabotage
Byte två armaturer i trapphuset på Nockeby Backe 2G p.g.a. sabotage
Byte batteribackup röklucka
- 2023** ● Filterbyte
6 laddplatser för elbilar i garage i samarbete med GA
Nya planteringar i rabatter vid Nockeby Backe 2 E -G och 4 i samarbete med GA
- 2022** ● OVK Nockeby Backe 2 E - G
Filterbyte
Lackning ekpartier
- 2020** ● Passagesystem
OVK
Stamspolning
- 2019** ● Filterbyte
Städdag inkl plantering
Dörrarm till cykelrum NB 6
- 2017** ● Filterbyte

2017 ● Byte av kodpaneler p.g.a. sabotage

Planerade underhåll

- 2025 ●** Vattenskadan på vind och lägenhet på Nockeby Backe 2E. Skadan betalas och åtgärdas av Tåtskiktsgarantier
Spolning av avloppstammar, 67 lägenheter
Byte av mätare för varmvatten
Byte luftfilter
Uppgradering av hisslarm från 2G till 4G
Gemensamma städdagar av utvändiga ytor tillsammans med Brf Nockebylund och Nockeby Backe GA1 - garage byte armaturer för nödbelysning

Avtal med leverantörer

Brandskyddsavtal	Brandsäkra
Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Fastighetsförvaltning och fastighetsskötsel	WIAB
Hisservice	KONE
Styr- och övervakning	WIAB / KTC
Trädgårdsskötsel tillsammans med GA	Hillbillies
Snöröjning tillsammans med GA	AMB produktion -våren 2024 och F'sons - hösten 2024

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Gemensamhetsanläggning för Ceremonien 5, 8 och 9, med en andel på 29%.

Samfälligheten förvaltar föreningen är delaktig i Gemensamhetsanläggningen GA1 och GA2.

Gemensamhetsanläggningen GA1 omfattar garage och gård, gemensam med Ceremonien 5 och 8 (Brf Nockebylund och Brf Nockeby Backe). Gemensamhetsanläggningen GA2 omfattar huvudentrén på Brf Nockebylund och användandet av hissen till garaget, gemensam med Ceremonien 5 (Brf Nockebylund).

Föreningen ska ersätta fastighetsägaren till Ceremonien 5, Brf Nockebylund för sin andel av kostnaderna för GA1 och GA2. Föreningens andel är fastställd till 67/231 för GA1 och 67/301 för GA2.

Väsentliga servitut

Föreningens fastighet belastas med servitut avseende underjordiska ledningar och nedgrävda sopkassuner. Till förmån för föreningens fastighet finns servitut med ändamålet rätt att tillträda huvudentré för att möjliggöra åtkomst till trapphus till garage, servitutet belastar Ceremonien 5.

Övrig verksamhetsinformation

Under hösten 2024 har utredning av vattenskadan på vinden och i lägenhet på översta våningsplanet på Nockeby Backe 2E utförts. Anmälan gjordes av den boende till dåvarande styrelsen 2022. 2024 anmälde den boende återigen vattenskadan varvid besiktningar genomförts. Totalentreprenören Borätt genom JM anser inte att skadan kan anses omfattas av den 10-åriga garantin enligt ABT06. Föreningen har istället ansökt om avhjälpande och ersättning från Tåtskiktsgarantier. Tåtskiktsgarantier kommer att bekosta och utföra återställningsarbetena efter vattenskadan.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Resultatet för 2024 är en förlust vilket kan jämföras med resultatet för 2023 som var en vinst.

I resultatet ingår avskrivningar, vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet. Posten påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens likviditetsflöde, som innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån, visar ett positivt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Föreningen har lagt om två lån med villkorsändringsdag 2024-06-30 efter konkurrensutsättning mellan fem olika banker. Lånen har flyttats från Handelsbanken/ Stadshypotek till Nordea. Initialt lades lånen om till två lån med en villkorsperiod om 3 månader och kredittiden 1 år. Båda lånen förhandlades om 2024-09-30 till en ränta om 3,61 %. Efter detta har ny förhandling genomförts med Nordea, ett lån löper nu på 1 år 2024-11-27 - 2025-11-27 ränta 2,54 % och det andra lånet i 3 år 2024-11-27 - 2027-11-17 ränta 2,59 %. Föreningens totala amortering av samtliga fyra lån uppgår nu till 1,3 %.

Sparkonto har öppnats på Nordea varvid 500.000 kr har flyttats över från Handelsbanken till Nordea 3-månaders fasträntekonto, ränta 2,55 %.

Tidigare styrelser har inte läst av föreningens kallvattenförbrukningen sedan 2016 och anmält det till SVOA. SVOA:s fakturering har baserats på en felaktig och för låg förbrukning. Föreningens resultat för 2024 belastas nu med en kostnad om 276.920 kr inkl moms för att täcka ej redovisad förbrukning.

Föreningen har under 2024 ökade driftkostnader jämfört med budgeterat p.g.a. genomförda besiktningar av vattenskanan på Nockeby Backe 2E, OVK-besiktning av Nockeby Backe 6 samt installation av styr- och övervakningssystem.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Omförhandling har skett gällande elavtalet med Skellefteå Kraft, ny kostnad 61,70 öre/kWh exkl moms.

Upphandling har skett av styr- och övervakningssystem, KTC som förenklar övervakningen av larmer och energiförbrukningen.

I samarbete med övriga föreningar inom GA har konkurrensupphandling skett av fastighetsskötsel av garage mm. Ny entreprenör är WIAB.

I samarbete med övriga föreningar inom GA har upphandling skett av snöröjning F'sons. Avtalet gällande trädgårdsskötsel med Hillbillies löper vidare under säsongen 2025.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 98 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 95 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2025 = 1 470 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2025 = 588 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning. Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2025 = 5 880 kronor/per år och tillstånd).

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 170 841	4 756 777	4 463 326	4 290 747
Resultat efter fin. poster	-679 396	139 149	-34 678	146 268
Soliditet (%)	80	79	79	79
Yttre fond	1 079 488	937 138	794 788	652 438
Taxeringsvärde	235 830 000	235 830 000	235 830 000	165 658 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	902	826	759	749
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	82,2	80,3	80,6	82,8
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 450	11 664	11 958	12 285
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	9 192	9 363	9 599	9 862
Sparande per kvm totalyta, kr	160	298	269	301
Elkostnad per kvm totalyta, kr	76	70	71	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	54	50	43	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	65	18	13	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	195	138	128	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,93	1,65	1,20	1,31
Räntekänslighet (%)	12,70	14,12	15,76	16,41

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 och vatten (totalt 116 991 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

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Se texten under punkt 17 i noter.

Kompletterande kommentar 2025-02-21

Det negativa resultatet beror på flera skilda faktorer:

- Föreningen är relativt ny och har därmed höga avskrivningskostnader om 1.625.471 kr
- Räntekostnaderna har ökat från år 2023 (922.064 kr) till år 2024 (1.609.338 kr) med 687.274 kr
- För att balansera de ökade räntekostnaderna har föreningen minskat amorteringarna med 381.001 kr från år 2023 till år 2024

I övrigt beror det negativa resultatet på ökade driftkostnader:

- Taxebundna elkostnader med 50.809 kr jämfört med budget
- Kostnad till SVOA om 276.920 kr då avläsning och rapportering av kallvattenförbrukningen inte utförts sedan 2016
- Även fjärrvärme och sophämtning har ökat något jämfört med budget, totalt 14.908 kr
- Föreningen har en vattenskada som anmälts av boende år 2022 men inte åtgärdats. Besiktningskostnader om 76.816 kr av tak, vind samt lägenhet
- OVK för Nockeby Backe 6 som tidigare inte varit godkänd till en kostnad om 55.625 kr
- Investering i Styr- och övervakningssystem 23.274 kr
- Ett antal mindre kostnadsposter för den ordinarie fastighetsförvaltningen gällande byte batterier rökluckor, service avgasare, radonmätare, problem med hiss på Nockeby Backe 2F, byte kodlås och armaturer pga sabotage

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	133 868 000	-	-	133 868 000
Upplåtelseavgifter	82 569 000	-	-	82 569 000
Fond, yttre underhåll	937 138	-	142 350	1 079 488
Balanserat resultat	-281 058	139 149	-142 350	-284 258
Årets resultat	139 149	-139 149	-679 396	-679 396
Eget kapital	217 232 230	0	-679 396	216 552 833

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-284 258
Årets resultat	-679 396
Totalt	-963 655

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	142 350
Balanseras i ny räkning	-1 106 005
	-963 655

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	5 170 841	4 756 777
Övriga rörelseintäkter	3	33 126	124 821
Summa rörelseintäkter		5 203 967	4 881 598
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 077 256	-1 534 655
Övriga externa kostnader	8	-444 466	-528 880
Personalkostnader	9	-137 988	-137 990
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 625 471	-1 621 860
Summa rörelsekostnader		-4 285 181	-3 823 386
RÖRELSERESULTAT		918 786	1 058 212
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 633	4 178
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 610 816	-923 241
Summa finansiella poster		-1 598 183	-919 063
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-679 396	139 149
ÅRETS RESULTAT		-679 396	139 149

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	270 115 302	271 674 174
Maskiner, inventarier och installationer	11	58 125	124 724
Summa materiella anläggningstillgångar		270 173 427	271 798 898
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		270 173 427	271 798 898
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		13 115	8 693
Övriga fordringar	12	12 141	16 365
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	172 930	229 144
Summa kortfristiga fordringar		198 186	254 202
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 957 355	1 725 958
Summa kassa och bank		1 957 355	1 725 958
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 155 541	1 980 160
SUMMA TILLGÅNGAR		272 328 968	273 779 058

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		216 437 000	216 437 000
Fond för yttre underhåll		1 079 488	937 138
Summa bundet eget kapital		217 516 488	217 374 138
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-284 258	-281 058
Årets resultat		-679 396	139 149
Summa fritt eget kapital		-963 655	-141 908
SUMMA EGET KAPITAL		216 552 833	217 232 230
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	26 418 064	27 283 047
Summa långfristiga skulder		26 418 064	27 283 047
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	27 914 359	28 063 000
Leverantörsskulder		165 234	296 893
Skatteskulder		1 814	4 025
Övriga kortfristiga skulder		74 322	37 180
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 202 342	862 683
Summa kortfristiga skulder		29 358 071	29 263 781
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		272 328 968	273 779 058

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	918 786	1 058 212
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 625 471	1 621 860
	2 544 257	2 680 072
Erhållen ränta	12 633	4 178
Erlagd ränta	-1 545 650	-759 150
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 011 241	1 925 100
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	56 016	-85 079
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	177 765	-608 187
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 245 022	1 231 834
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-66 949
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-66 949
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 013 624	-1 394 625
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 013 624	-1 394 625
ÅRETS KASSAFLÖDE	231 398	-229 740
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 725 958	1 955 697
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 957 355	1 725 958

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Nockeby Terrass 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 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	0,83 %
Installationer	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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	3 985 440	3 623 244
Hysesintäkter, p-platser	768 464	737 694
Intäkter, bredband	176 880	176 880
Intäkter, varmvatten	62 834	63 412
Intäkter, elförbrukning	153 066	144 237
Övriga intäkter	24 157	11 310
Summa	5 170 841	4 756 777

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övrigt	33 126	12 107
Elstöd	0	112 714
Summa	33 126	124 821

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Övrigt	64 926	37 016
Fastighetsskötsel	88 122	63 654
Städning	75 202	72 256
Besiktning och service	178 661	35 617
Trädgårdsarbete	4 508	919
Snöskottning	0	3 443
Summa	411 419	212 905

NOT 5, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

	2024	2023
Löpande reparationer och underhåll	148 951	166 771
Summa	148 951	166 771

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	416 309	364 021
Uppvärmning	317 875	297 581
Vatten	385 198	103 685
Sophämtning	87 733	85 118
Summa	1 207 115	850 405

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	65 376	61 011
Övrigt	19 623	18 819
Kabel-tv/bredband	176 472	176 444
Fastighetsskatt	48 300	48 300
Summa	309 771	304 574

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Gemensamhetsanläggningar	304 553	397 890
Övriga förvaltningskostnader	35 830	23 715
Förbrukningsmaterial	1 655	11 208
Revisionsarvoden	21 750	19 250
Ekonomisk förvaltning	80 678	76 817
Summa	444 466	528 880

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	104 998	105 000
Sociala avgifter	32 990	32 990
Summa	137 988	137 990

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	283 370 000	283 370 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	283 370 000	283 370 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-11 695 826	-10 136 954
Årets avskrivning	-1 558 872	-1 558 872
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 254 698	-11 695 826
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	270 115 302	271 674 174
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>95 553 410</i>	<i>95 553 410</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	154 830 000	154 830 000
Taxeringsvärde mark	81 000 000	81 000 000
Summa	235 830 000	235 830 000

NOT 11, MASKINER, INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Akkumulerat anskaffningsvärde

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående	255 949	189 000
Inköp	0	66 949
Utgående anskaffningsvärde	255 949	255 949

Akkumulerad avskrivning

Ingående	-131 225	-68 237
Avskrivningar	-66 599	-62 988
Utgående avskrivning	-197 824	-131 225

UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN

58 125 **124 724**

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	12 081	11 841
Övriga fordringar	60	4 524
Summa	12 141	16 365

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33 946	98 767
Försäkringspremier	74 143	70 853
Kabel-tv/Bredband	14 687	14 703
Förvaltning	19 379	18 682
Varmvattenintäkter	9 781	10 588
Intäkter elförbrukning	20 994	15 551
Summa	172 930	229 144

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek AB	2025-09-30	4,78 %	13 904 047	14 043 547
Stadshypotek AB	2024-06-30	0,90 %		13 767 500
Stadshypotek AB	2024-06-30	0,43 %		13 767 500
Stadshypotek AB	2026-06-30	2,44 %	13 379 000	13 767 500
Nordea	2025-11-27	2,54 %	13 524 688	
Nordea	2027-11-17	2,59 %	13 524 688	
Summa			54 332 423	55 346 047
Varav kortfristig del			27 914 359	28 063 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 50 721 183 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	68 771	28 584
El	47 186	42 310
Uppvärmning	38 684	78 326
Utgiftsräntor	229 257	164 091
Vatten	276 920	19 925
Styrelsearvoden inkl sociala avgifter	95 943	95 943
Förutbetalda avgifter/hyror	427 581	415 504
Beräknat revisionsarvode	18 000	18 000
Summa	1 202 342	862 683

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	67 000 000	67 000 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Årsavgifterna höjdes 2025-01-01 med 3 %, de höjs ytterligare 2025-04-01 med 7,0 % för att täcka kostnaderna för ej betald kallvattenförbrukningen 2016 -2024 samt höjda kostnader för taxebundna kostnader, underhåll och räntekostnader.

Underskrifter

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

Stockholm

Margareta Biberg
Ordförande

Eva Larsdotter Flodman
Styrelseledamot

Thomas Nyström
Styrelseledamot

Åsa Palmberg
Styrelseledamot

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

Carina Westlund Myrén, BoRevision
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

04.03.2025 17:02

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 28.02.2025 09:47

DOCUMENT ID:

HkQJ7ueyjyx

ENVELOPE ID:

rye170gks1x-HkQJ7ueyjyx

DOCUMENT NAME:

Brf Nockeby Terrass, 769626-8569 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. THOMAS NYSTRÖM thomas.nystrom@zeta.se	Signed Authenticated	28.02.2025 09:51 28.02.2025 09:49	eID Low	Swedish BankID IP: 46.28.145.201
2. Eva Larsdotter Flodman eva.l.norrman@gmail.com	Signed Authenticated	28.02.2025 12:33 28.02.2025 12:02	eID Low	Swedish BankID IP: 217.61.226.70
3. MARGARETA BIBERG biberg.ma4@gmail.com	Signed Authenticated	03.03.2025 13:07 28.02.2025 16:50	eID Low	Swedish BankID IP: 70.34.205.104
4. Åsa Marianne Palmberg asa.palmberg@hotmail.com	Signed Authenticated	04.03.2025 09:36 04.03.2025 09:35	eID Low	Swedish BankID IP: 90.225.103.63
5. CARINA WESTLUND MYRÉN carina.westlund.myren@borevision.se	Signed Authenticated	04.03.2025 17:02 04.03.2025 16:58	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.125.18

* 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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Nockeby Terrass, org.nr. 769626-8569

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nockeby Terrass för räkenskapsåret 2024.

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 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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 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 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 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. Risker 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Nockeby Terrass för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Carina Westlund Myrén
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

04.03.2025 17:03

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 28.02.2025 09:47

DOCUMENT ID:

S1Z1m_xkikg

ENVELOPE ID:

Hk1muxyokx-S1Z1m_xkikg

DOCUMENT NAME:

Nockeby Terrass Revisionsberättelse 20241231.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CARINA WESTLUND MYRÉN	 Signed	04.03.2025 17:03	eID	Swedish BankID
carina.westlund.myren@borevision.se	Authenticated	04.03.2025 16:58	Low	IP: 158.174.125.18

* 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