

Årsredovisning
för
Brf Fabrikören i Nacka

769630-9256

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Brf Fabrikören i Nacka får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Under 2024 har styrelsen fortsatt arbetet med att förbättra och effektivisera rutinerna kring den ekonomiska och tekniska förvaltningen. Styrelsen har särskilt arbetat med följande frågor:

Underhållsplan

År 2023 fastställde styrelsen en långsiktig underhållsplan framtagen av en extern konsult, Delagott AB. Av rapporten framgår att sammantaget är standarden på fastigheten att betrakta som en nyproduktion med tillträde 2018. Underhållsplanen är ett viktigt dokument i såväl den kortsiktiga som i den långsiktiga ekonomiska planeringen.

Ett flertal medlemmar har under året framfört klagomål avseende problem med avlopp i kök och badrum. Styrelsen har senhösten 2024 påbörjat arbetet med att planera för en generell spolning av avloppen i fastigheten. En entreprenör har upphandlats, vilken även framgent kommer att handha såväl planerade insatser som jourutryckning mm. Utifrån erfarenheter av genomförda åtgärder kommer styrelsen att fatta beslut om med vilken tidsintervall en generell spolning ska genomföras i syfte att minimera risken för allvarliga skador i fastigheten. Styrelsen kommer också att under 2025 tydliggöra gränsdragningen, i enlighet med gällande stadgar, mellan vad som föreningen respektive enskilda medlemmar har ansvar för när det gäller underhåll av ledningar för vatten och avlopp.

Hissar

Styrelsen har under 2024 fortsatt arbetet med att verka för väl fungerande hissar. Antalet rapporterade problem under 2024 är lägre än 2022 då rapporterade problem med föreningens hissar eskalerade, men är fortfarande inte acceptabla. Särskilt gäller det hissen i Fabrikörsvägen 8/Förskolan Hoppetossa. Föreningen har ett serviceavtal med S:t Eriks Hiss där det årligen ingår fyra förebyggande underhållsbesök. Styrelsen kommer under 2025 fortsatt bevaka att hissarna servas enligt upprättat serviceavtal samt att kvarvarande brister åtgärdas. Serviceavtalet med S:t Eriks Hiss kommer under 2025 att utvärderas. Investeringen i betongplattor och entrégaller vid entréerna på plan 2 har inneburit färre driftsstopp till följd av grus i hissarnas dörrskenor.

KIWA, ett oberoende besiktningsföretag, har oktober 2024 besiktat samtliga hissar med utlåtandet "utan anmärkning".

Utemiljö

Under 2024 har Trädgårdsgruppen lagt ner ett stort engagemang på att förbättra vår utemiljö i form av planteringar och belysning. Även miljön mellan vårt hus och Fabrikörsvillan har fått ett ansiktslyft tack vare flitigt arbete av våra medlemmar på våra städdagar. Föreningen har ekonomiskt bidragit till en förbättring av utemiljön för förskolan Hoppetossa vilket även kommit medlemmar i vår förening till godo.

Brf Fabrikören har under 2024 sagt upp avtalet med Habitek Utemiljö AB och har som mål att under våren 2025 upphandla ny entreprenör för drift och skötsel av vår utemiljö. Samtal förs med Trädgårdsgruppen i syfte att finna en bra balans mellan det arbete som görs av trädgårdsgruppen samt vad som bäst utförs av en extern aktör.

Gemensamma utrymmen

Bio

Nyttjandet av bion ligger på mellan 25 - 60 pass per månad, höstmånaderna toppar. Styrelsen arbetar med att få till stånd en fokusgrupp bestående av medlemmar med uppgift att ta fram förslag på hur utveckla biorummet.

Cykelrum

Intresset att förvara cyklar i cykelrummet har ökat de senaste åren. Styrelsen har därför infört årlig kontroll av att de cyklar som finns förvarade i cykelrummet tillhör en medlem i föreningen. Vid avyttring av övergivna cyklar följs gällande regler/praxis. Styrelsen har december 2024 fattat beslut om att utreda hur och på vilket sätt åtgärder kan vidtas i syfte att få ett mera effektivt nyttjande av tillgänglig yta i cykelrummet.

Förråd

Till varje lägenhet finns ett förråd som ingår i avgiften. Därutöver finns ett antal extra förråd till förhyrning. Intresset att hyra ett extra förråd har ökat varför styrelsen under 2024 beslutat se över möjligheten att tillskapa ytterligare förråd för uthyrning.

Gästlägenheter

Under hösten 2022 kunde ytterligare en gästlägenhet tas i bruk. Styrelsen valde initialt att hyra ut denna lägenhet till ett företag på halvårsbasis. Den långsiktiga strategin är att gästlägenhet 2 ska hyras ut till företag/motsvarande på årsbasis. Senhösten 2023 tecknades ett avtal avseende gästlägenhet 2 med Guestit vars verksamhet består i att tillhandahålla administration av andrahandsupplåtelser av bostadslägenheter. Verksamheten kommer att utvärderas under våren 2025.

Beläggningsgraden för gästlägenhet 1 var under 2024 65%, dvs uthyrd 264 dagar av årets 366 dagar. Styrelsen har fattat beslut om att se över reglerna för bokning och avbokning i syfte att höja beläggningsgraden.

Såväl gästlägenhet 1 som 2 har under 2024 kompletterats med möbler, köksredskap, städutrustning mm.

Hobbyrum

På initiativ av en medlem i föreningen har i Hobbyrummet införskaffats en darttavla och pilar, vilket uppskattats av de boende.

Kontor

Under 2024 har nya möbler köpts in till kontoret samt införskaffats en laserskrivare. Föreningen ansvarar för driften av skrivaren medan de som nyttjar kontoret själv har att bekosta papper. Kontoret är bokningsbart måndag - fredag mellan 08.00 - 20.00. Beläggingsgraden ligger på drygt 70%. Kontoret används också som styrelserum.

Källsorteringsrummet

December 2023 fattade styrelsen beslut om en uppfräschning av källsorteringsrummet vilket genomfördes i omgångar under våren 2024. Förändringen har genomförts i dialog med LL- bolagen som också föreslagit förändringar i antal kärl mm som på sikt kommer att innebära minskade kostnader för hantering av matavfall, hushållsavfall och källsorterat material.

Tvättstuga

Verksamhetsåret 2023 genomfördes en studie av energiförbrukningen i syfte att se hur och på vilket sätt energiförbrukningen kan minskas, särskilt för gemensamma utrymmen. Som ett resultat av denna utredning fattades beslut om att införa en avgift för nyttjande av vår tvättstuga. Avgiften sattes till 50 kr/pass vilket inte på långa vägar täcker självkostnaden men bör mana till eftertanke. De maskiner som finns i tvättstugan är betydligt mer energikrävande än de som finns i respektive lägenhet.

Nyttjandet av tvättstugan har efter att avgiften infördes drastiskt minskat. Antal pass per månad låg före beslutet om att införa en avgift fr o m 2023-04-01 på cirka 65 pass/månad för att för perioden 2023-04-01 2024-12-31 hamna på i snitt 15 pass/månad.

Garage

Garaget, såväl vad som avser det som finns under vårt hus som det stora garaget med alla dess våningar, är en gemensamhetsanläggning kallad "Torggaragets samfällighetsförening". Där ingår vår Brf tillsammans med övriga bostadsrättsföreningar och alla kommersiella aktörer runt torget. Vi är idag 15 parter och kommer att bli fler när alla nybyggnationer är färdiga. Detta innebär att vår förenings rådighet över vad som gäller skalskydd, utlämnande av taggar, fördelning av platser, öppettider mm är kraftfullt begränsat. Allt det här förbereddes inför projekteringen av Nacka Strand och fastställdes av Nacka kommun i detaljplaner 2013 och 2015. Samfälligheten bildades 2022 genom en förrättning utförd av Lantmäteriet. Det bör noteras att Brf Fabrikören och vår systerförening Brf No4 under hela processen motsatte sig att ingå i samfälligheten och överklagade även Lantmäteriets beslut till Mark och Miljödomstolen, dock utan framgång.

En konsekvens av att ingå i Torggaragets samfällighetsförening är att vår förening har att stå för 8,4%, motsvarande vår andel, när det gäller kostnader för drift och investeringar i garaget. Intäkterna för de tilldelade 91 parkeringstillstånden tillfaller i sin helhet vår förening.

Särskilt tre frågor kopplat till Torggaragets samfällighetsförening har under 2024 krävt styrelsens engagemang.

Investering till följd av ett eftersatt underhåll

Ett eftersatt underhåll av garaget har föranlett samfällighetsföreningen att påbörja projekteringen av en genomgripande upprustning. Stämman för Torggaragets samfällighetsförening kommer under våren 2025 att fatta beslut om en investeringsplan som i sin helhet har att finansieras av i samfälligheten ingående andelsägare. Enligt fastställd förrättning har vår förening att bekosta 8,4% av den investeringen som kan bli aktuellt.

Försäljning av parkeringsrätter

Det finns önskemål från en fastighetsägare i Nacka Strand att förvärva 55 parkeringsplatser i garaget, varav 5 tillhörande vår förening. Styrelsen har ställt sig positiv till förslaget men meddelat tveksamhet till erbjudet pris per parkeringsplats. Styrelsens motiv till att ställa sig positiv till en försäljning är att det avser platser i det stora garaget där antalet outhyrda platser för Brf Fabrikören legat på mellan 6-10 de senaste åren, att ett lägre andelstal ger lägre kostnader/år samt att en försäljning skulle kunna finansiera en uttaxering för nödvändig investering i garaget till följd av ett kraftigt eftersatt underhåll före övergången till en samfällighet. Försäljning av parkeringsrätter kräver ett stämmobeslut.

Om fördelning av platser i den låsta delen

Tillkomsten av ytterligare en bostadsrättsförening ingående i gemensamhetsanläggningen har föranlett styrelsen för Torggaragets samfällighetsförening, med hänvisning till gällande stadgar och verkställd förrättning, att vidga kretsen av de andelsägare som har en exklusiv rätt att stå i den låsta delen under vårt hus till 4 föreningar. En konsekvens av detta beslut är att antalet medlemmar i vår förening som ges möjlighet att parkera under vårt hus minskat från 61 till 50. Vid beslut om vilka 50 som ska ges rätt att stå kvar i den låsta delen har som princip gällt hur länge en medlem innehaft ett "Brf Fabrikören boendetillstånd".

Avgiftshöjning

Den 1:a januari 2025 genomfördes en avgiftshöjning med 3,5 procent vilket ligger i linje med den långsiktiga ekonomiska planen.

Styrelsemöten

Styrelsen har haft 8 styrelsemöten under verksamhetsåret. Därtill har ett antal per capsulam beslut fattats mellan inplanerade styrelsemöten.

Information om verksamheten

Brf Fabrikören är en äkta förening om 113 lägenheter belägen på Fabrikörvägen i Nacka Strand.

Huset är totalrenoverat och inflyttning skedde hösten 2018. Bostäderna är påkostade och har en modern och industriell design. Flertalet lägenheter har havsutsikt över Saltsjön. Föreningen förfogar också över parkeringsplatser placerade i Torggaraget. I föreningen finns även en lokal som hyrs ut till en förskola samt biograf, två gästlägenheter, kontorslokal, cykel-förvaring och hobbyrum för medlemmarna.

Styrelsen består av fem ledamöter och tre suppleanter. Föreningen har också bildat fokusgrupper

för olika områden såsom trivsel, trädgård, etc. där medlemmarna har möjlighet att bidra till ett trevligt och uppskattat boende för alla som bor i huset.

Brf Fabrikören är en av 15 andelsägare i Torggaragets samfällighetsförening. Som andelsägare har Brf Fabrikören rätt att nominera en ledamot och en suppleant till styrelsen för samfälligheten.

Upplysning vid förlust

Föreningens bokförda förlust beror på en hög avskrivningskostnad på grund av att föreningen är relativt nybildad med högt bokfört värde.

(De materiella anläggningstillgångarna är ca 800 mkr). Den tioåriga kassaflödesanalysen som styrelsen upprättat för 2023 till 2033, tillsammans med en upprättad underhållsplan (2023), visar på ett stabilt kassaflöde utan extraordinära avgiftshöjningar.

Kostnaderna i den långsiktiga underhållsplanen (50 år), som styrelsen tillsammans extern konsult låtit upprätta under 2023, planeras att betalas med eget sparande.

Kortsiktiga ekonomisk åtagande, i form av räntor och driftkostnader, kommer primärt att finansieras med höjda avgifter samt avtalsenliga hyreshöjningar i lokalhyreskontrakt.

Fastigheter

Föreningen äger 100 procent av Nacka Sicklaön 369:42 som under 2018 klövs från Nacka Sickla ön 369:32 som föreningen ägde 53,9 procent av. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Lokaler

Föreningen har en lokal om 925 kvm som hyrs ut till förskoleverksamhet. Hyresgästen tillträdde 2019-01-01 och kontraktet löper till och med 2033-12-31

Bostäder och gemensamma utrymmen

Gemensamma utrymmen: Barnvagnsförråd, cykelrum, soprum, hobbyrum, biorum, tvättstuga, hemmakontor samt två övernattningslägenheter. Varje lägenhet har tillhörande förråd. Ytterligare förrådsutrymmen finns att hyra.

Antal	Typ	Total yta/mm
113	Lägenheter	8885
1	Lokaler	925
91	Parkerings	tillstånd via Torggaragets Samfällighetsförening

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning: ViRedo AB

Teknisk förvaltning: Habitek Förvaltning AB

Avtal

Styrelsen ser löpande över samtliga avtal och har under 2024 gjort följande omförhandlingar eller leverantörsbyten. Under 2024 har föreningen upphandlat ny entreprenör för städning i allmänna utrymmen samt sagt upp avtalet för skötsel av utomhusmiljön i syfte att under våren 2024 upphandla tjänsten. Föreningen har också december 2023 tecknat avtal med S:t Eriks Hiss avseende service av hissar med start 2024-01-01.

Medlemsinformation

På balansdagen 2024-12-31 är antalet tillträdde lägenheter i föreningen 113 st.
Antal medlemmar uppgick till 176 vid räkenskapsårets slut.

Överlåtelser

Antal överlåtelser under året är 12 st.

Föreningen har sitt säte i Nacka.

Flerårsöversikt (Kkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	11 808 722	11 203 511	10 212 373	9 576 925
Resultat efter finansiella poster	-3 977 863	-4 212 840	-3 976 624	-13 661 479
Soliditet (%)	74,9	75,0	74,9	74,9
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	907	876		
Skuldsättning per kvm	20 031	20 133		
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	22 116	22 228		
Sparande per kvm	217	193		
Räntekänslighet (%)	24	25		
Energikostnad per kvm	249	231		
Energikostnad som har vidaredebiterats (kr/kvm)	79	79		
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	69	68		

Med kvm menas Kvadratmeter.

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på

bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Nettoomsättning: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning.
Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	653 432 500	2 599 738	-49 967 494	-4 212 840	601 851 904
Disposition av föregående års resultat:		1 700 000	-5 912 840	4 212 840	0
Årets resultat				-3 977 863	-3 977 863
Belopp vid årets utgång	653 432 500	4 299 738	-55 880 334	-3 977 863	597 874 041

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-55 880 333
årets förlust	-3 977 863
	-59 858 196

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond	1 700 000
i ny räkning överföres	-61 558 196
	-59 858 196

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	11 808 722	11 203 511
Övriga rörelseintäkter		176	329 760
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		11 808 898	11 533 271
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-4 905 518	-4 910 826
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-6 105 576	-6 105 576
Summa rörelsekostnader		-11 011 094	-11 016 402
Rörelseresultat		797 804	516 869
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		97 258	47 285
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 872 925	-4 776 994
Summa finansiella poster		-4 775 667	-4 729 709
Resultat efter finansiella poster		-3 977 863	-4 212 840
Resultat före skatt		-3 977 863	-4 212 840
Årets resultat		-3 977 863	-4 212 840

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	790 752 341	796 857 917
Summa materiella anläggningstillgångar		790 752 341	796 857 917
Summa anläggningstillgångar		790 752 341	796 857 917
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts - och hyresfordringar		463 858	114 059
Övriga fordringar		494 283	703 011
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		176 992	131 036
Summa kortfristiga fordringar		1 135 133	948 106
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		6 092 965	4 971 444
Summa kassa och bank		6 092 965	4 971 444
Summa omsättningstillgångar		7 228 098	5 919 550
SUMMA TILLGÅNGAR		797 980 439	802 777 467

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		653 432 500	653 432 500
Fond för yttre underhåll		4 299 738	2 599 738
Summa bundet eget kapital		657 732 238	656 032 238
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-55 880 333	-49 967 494
Årets resultat		-3 977 863	-4 212 840
Summa fritt eget kapital		-59 858 196	-54 180 334
Summa eget kapital		597 874 042	601 851 904
Långfristiga skulder	5		
Övriga skulder till kreditinstitut		195 416 644	130 939 986
Summa långfristiga skulder		195 416 644	130 939 986
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	1 000 000	66 559 992
Leverantörsskulder		1 583 369	1 299 441
Skatteskulder		264 000	264 000
Övriga skulder		37 646	27 665
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	1 804 738	1 834 479
Summa kortfristiga skulder		4 689 753	69 985 577
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		797 980 439	802 777 467

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-3 977 863

-4 212 840

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

6 105 576

6 105 576

Betald skatt

345 915

-279 519

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

2 473 628

1 613 217

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av avgifts och hyresfordringar

-349 799

1 699 719

Förändring av kortfristiga fordringar

-183 143

16 139

Förändring av leverantörsskulder

283 928

340 173

Förändring av kortfristiga skulder

-19 759

-1 724 682

Kassaflöde från den löpande verksamheten

2 204 855

1 944 566

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-1 083 334

-1 000 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-1 083 334

-1 000 000

Årets kassaflöde

1 121 521

944 566

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

4 971 444

4 026 878

Likvida medel vid årets slut

6 092 965

4 971 444

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag och och BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 År
-----------	--------

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	7 282 206	7 064 206
Hyror lokaler	2 034 960	1 910 446
Hyror gästlägenhet	93 750	111 466
El debitering	776 248	722 682
Intäkter parkeringsavgifter	1 158 509	1 000 767
Fastighetsskatt, lokal	132 000	132 000
Fakturerade kostnader driftskostnader lokal	130 254	130 254
Avgift andrahandsuthyrning	68 166	9 660
Hyra förråd	97 569	88 529
Intäkter servitut,	25 824	27 800
Övrigt	9 236	5 701
	11 808 722	11 203 511

I årsavgifterna ingår värme, varmvatten, digital TV, IP-Telefoni samt Internet.

El debiteras som obligatoriskt tillägg utifrån faktisk förbrukning och el redovisas på egen rad i not 2.

Not 3 Driftkostnader

	2024	2023
Elförbrukning	641 668	731 889
Vatten och avlopp	736 190	581 751
Uppvärmning	1 061 588	953 205
Avfall	114 384	176 454
Fastighetsförsäkring	101 533	90 320
Löpande underhåll	356 730	249 925
Yttre skötsel (inkl snöröjning)	40 937	70 052
Städning	284 112	264 102
Teknisk förvaltning	145 354	246 523
Ekonomisk förvaltning	170 205	174 418
TV/ Bredband	184 722	137 444
Revision	29 813	28 906
Övriga fastighetskostnader	501 152	507 925
Fastighetsskatt	132 000	132 000
Styrelsearvoden	142 973	141 314
Reserverade osäkra fordringar	3 834	10 005
Samfällighetsavgift	254 748	290 483
Kostnader parkeringshantering*	0	112 310
Övrigt	3 575	11 800
	4 905 518	4 910 826

*Redovisas under 2024 på raden "teknisk förvaltning".

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	854 802 500	854 802 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	854 802 500	854 802 500
Ingående avskrivningar	-57 944 583	-51 839 007
Årets avskrivningar	-6 105 576	-6 105 576
Utgående ackumulerade avskrivningar	-64 050 159	-57 944 583
Utgående redovisat värde	790 752 341	796 857 917

Not 5 Skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Solifast, bundet till 2027-11-01, 3,04%, Fast ränta	65 379 993	-66 379 992
Solifast, bundet till 2029-11-27 Fast Ränta 2,93%	65 559 992	-65 559 992
Solifast, bundet till 2026-11-26 Fast Ränta 1,50%	65 559 993	-65 559 993
	196 499 978	-197 499 977

Amorteringen sker med 1 MSEK/år tills vidare.

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda avgifter	-931 826	-914 147
Upplupna kostnader	-872 913	-920 332
	-1 804 739	-1 834 479

Not 7 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	200 000 000	200 000 000
	200 000 000	200 000 000

Nacka den dag som framgår av elektronisk underskrift

Staffan Sarbäck
Ordförande

Geta Kron

Sören Eskilsson

Marcus Swanteson

Marlene Olson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk underskrift

Daniel Boström
Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.