

Årsredovisning 2024

Brf Nockeby Backe

769630-2897



Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Nockeby Backe

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
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 17

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 stad.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-07-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-05-03 och nuvarande stadgar registrerades 2021-06-21 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 8	2017	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar, fullvärde.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2017.

Föreningen har 47 bostadsrätter om totalt 3 780 kvm.

Styrelsens sammansättning

Thomas Lundberg	Ordförande
Olof Lind	Styrelsesuppleant
Sten Svensson	Styrelsesuppleant
Per Gustavsson	Styrelsesuppleant
Anita Rehn	Styrelseledamot
Susanne Löfgren	Styrelseledamot
Reidun Brunbäck	Styrelseledamot
Börje Westerlund	Styrelseledamot

Valberedning

Valberedningen har bestått av Olof Forsmans (sammankallande) och Sonja Olsson med Christer Lundeberg som suppleant.

Firmateckning

Firman tecknas av två styrelseledamöter i förening

Revisorer

Daniel Bohlin Auktoriserad revisor Advertus Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2080.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Kontroll av elanläggningen enligt nya krav. OVK av 15 lägenheter. Krossat entréglas, försäkringsärende. Stöld av entréarmaturer. Byte av varmvattenmätare och hissarnas larmtelefoner (5G).
- 2023** ● OVK av 32 lägenheter samt garage. Spolning av stammar. Nya laddstationer med egen elförsörjning i ett GA-projekt. JM's garantiarbete med brandutrustningen.
- 2022** ● 5-årig garantibesiktning av JM. Lackering av entrépartier av ek.
- 2021** ● Ny energideklaration. Energiklass höjs till B (C).

Planerade underhåll

- 2028** ● Vitvaror och maskiner i tvättstuga.
- 2029** ● Kompressor i värmepump.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning, byte efter Q2	från ABRF Group till Simpleko
Teknisk service (fastighetsskötsel och förvaltning)	WIAB
Bredband och TV	Telia
Digital mätning och styrning	Brunata och KTC
Energi	Stockholm Exergi, Ellevio och Vattenfall
Städning	Städpoolen och Miljöhuset
Hisservice	Kone
Vatten och avfall	SVOA och PreZero
Trädgårdsskötsel GA	Hillbillies och Veterankraft
Vinterskötsel GA	AMB och F'sons Allservice

Övrig verksamhetsinformation

Allmänt om verksamheten

Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen.

Medlemsskap

Till medlem får endast antagas fysisk person som fyllt 55 år. Om äkta makar förvärvar bostadsrätt är det tillräckligt att en av makarna uppnått sagda ålder. Med äkta makar jämställs de som sammanbor under äktenskapsliknande förhållanden. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är med i en gemensamhetsanläggning omfattande garage, markparkering, gård, spillvatten och belysning, tillsammans med Ceremonien 9 och 5 (Brf Nockeby Terrass och Brf Nockebylund).

Fastighetsförvaltningen har skötts av Bredablick, markskötseln av Hillbillies och vinterskötseln av AMB Produktion och F'sons Allservice. Vår andel av GA-kostnaderna beräknas efter kvoten 47/231.

Beskattning

Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2017, samma som nybyggnadsåret. Detta innebär att bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 (2033) utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt utgår på föreningens andel av Gemensamhetsanläggningens garage. Aktuellt taxeringsvärde (4 678 Tkr) ingår i taxeringsvärde byggnad i Not 12.

Om fastigheten

På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i fyra våningar samt del av bostadshus med totalt fem våningar med totalt 47 bostadsrättslägenheter, total boarea ca 3780 m². Föreningen disponerar över 40 parkeringsplatser, varav 34 i garage på yta om 818 m². Total yta 4598 m². Bostadsrättslägenheterna är fördelade på 14 st. 2 ROK (778 m²), 19 st. 3 ROK (1 574 m²) och 14 st. 4 ROK (1 428 m²).

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns fyra hissar, entréer, trapphus, postboxar, gemensamhetslokal med RWC, gästrum/övernattningslägenhet med dusch och WC, tvättstuga, miljö/soprum, cykelrum, rullstolsförråd och städrum. Det finns även extra förråd för uthyrning.

Väsentliga servitut

Till förmån för föreningens fastighet finns servitut avseende rätt till utrymningsväg via huvudentré samt rätt till att utnyttja område för sopkasuner. Fastigheten belastas av avtalsservitut med ändamålet ledningar för fjärrvärmedistribution. Fastigheten belastas även av ett servitut för Ceremonien 5 rätt att nyttja, bibehålla och förnya befintliga spillvattenledningar.

Fastighetens underhållsbehov

Avsättning till fond för yttre underhåll görs sedan förra året med 73 kr/m². Behovet är beräknat utifrån underhållsplanen som sträcker sig över 60 år och inkluderar alla väsentliga åtgärder. För att täcka hela underhållsbehovet har hänsyn tagits till föreningens årliga amorteringsplan på 1 300 000 kronor för fastighetslånen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt, faktisk förbrukning av varmvatten och el till laddplatserna samt för uthyrning av garageplatser till externa hyresgäster.

Årsavgifterna höjdes från årsskiftet med 14 % för andra året i rad (15 % för 2023) för att kunna säkra en långsiktig finansiell stabilitet. Helt avgörande har varit att den långvariga lågräntenivån tagit slut. Under året förlängdes två lån på sammanlagt 17 210 tkr till nya räntevillkor som väsentligen höjde räntekostnaderna under 2024 och som slår fullt igenom 2025.

Försäkringsskador på över 100 Tkr ökar kostnader samtidigt som skadeersättningen intäktsförs. Självrisken uppgick till 24 Tkr.

Energikostnaderna har ökat beroende av att föreningen står för elen till laddplatserna. Samtidigt har värmepumpen ställts om till sommarstopp för ökad hållbarhet då fjärrvärmens är som billigast. GA-kostnaderna var fortsatt höga trots en 20 %-ig minskning.

För 2025 beslutade styrelsen att höja årsavgiften med 6 %.

Nyckeltalen är uppdaterade efter nya bestämmelser, därför har jämförelsesiffrorna räknats om bakåt i tiden.

Förändringar i avtal

Den ekonomiska förvaltningen flyttades över från Allabrf till Simpleko vid halvårsskiftet. Nya varmvattenmätare för individuell mätning (IMD) har installerats och föreningen gör nu sina egna avläsningar. Avtalet med Kone har kompletterats med utbyte av larmtelefoner då 3-G nätet kommer att läggas ner.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 68. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 71 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 334 181	3 891 913	3 446 560	3 382 810
Resultat efter fin. poster	302 577	126 443	170 633	332 444
Soliditet (%)	85	84	84	84
Yttre fond	1 215 270	939 330	663 390	387 450
Taxeringsvärde	188 678 000	188 678 000	188 678 000	133 607 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	964	851	744	740
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	82,0	81,7	81,6	82,7
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	11 032	11 376	11 720	12 063
Sparande per kvm totalyta, kr	430	416	395	438
Elkostnad per kvm totalyta, kr	40	47	58	45
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	66	49	49	50
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	23	18	14	16
Energikostnad per kvm totalyta, kr	128	114	121	111
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,64	1,93	1,10	0,91
Räntekänslighet (%)	11,45	13,36	15,74	16,29

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 vatten (totalt 44 162 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	142 666 000	-	-	142 666 000
Upplåtelseavgifter	94 999 000	-	-	94 999 000
Fond, yttre underhåll	939 330	-	275 940	1 215 270
Balanserat resultat	915 402	126 443	-275 940	765 905
Årets resultat	126 443	-126 443	302 577	302 577
Eget kapital	239 646 175	0	302 577	239 948 752

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	765 905
Årets resultat	302 577
Totalt	1 068 482
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	275 940
Att från yttre fond i anspråk ta	-22 808
Balanseras i ny räkning	815 350
	1 068 482

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	4 334 181	3 891 912
Övriga rörelseintäkter	3	107 744	47 234
Summa rörelseintäkter		4 441 925	3 939 146
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 248 589	-1 224 669
Övriga externa kostnader	9	-427 044	-398 852
Personalkostnader	10	-71 120	-54 292
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 298 178	-1 300 794
Summa rörelsekostnader		-3 044 931	-2 978 606
RÖRELSERESULTAT		1 396 994	960 540
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		24 895	7 674
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 119 312	-841 771
Summa finansiella poster		-1 094 417	-834 097
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		302 577	126 443
ÅRETS RESULTAT		302 577	126 443

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	280 670 808	281 968 986
Summa materiella anläggningstillgångar		280 670 808	281 968 986
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		280 670 808	281 968 986
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5 070	725 815
Övriga fordringar	13	51 124	53 034
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	62 952	57 354
Summa kortfristiga fordringar		119 146	836 203
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 813 466	1 464 607
Summa kassa och bank		1 813 466	1 464 607
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 932 612	2 300 810
SUMMA TILLGÅNGAR		282 603 420	284 269 796

Addo Sign ID-nummer: 9651f3c5-ffce-480f-a4b2-5b5e883d50a9

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		237 665 000	237 665 000
Fond för yttre underhåll		1 215 270	939 330
Summa bundet eget kapital		238 880 270	238 604 330
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		765 905	915 402
Årets resultat		302 577	126 443
Summa fritt eget kapital		1 068 482	1 041 845
SUMMA EGET KAPITAL		239 948 752	239 646 175
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	32 055 000	24 490 000
Summa långfristiga skulder		32 055 000	24 490 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		9 645 000	18 510 000
Leverantörsskulder		129 939	128 940
Skatteskulder		93 560	93 560
Övriga kortfristiga skulder		22 382	2 596
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	708 787	1 398 525
Summa kortfristiga skulder		10 599 668	20 133 621
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		282 603 420	284 269 796

Addo Sign ID-nummer: 9651f3c5-ffce-480f-a4b2-5b5e883d50a9

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 396 994	960 540
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 298 178	1 300 794
	2 695 172	2 261 334
Erhållen ränta	24 895	7 674
Erlagd ränta	-1 066 319	-798 566
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 653 748	1 470 442
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	717 057	-8 270
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-721 946	-3 736
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 648 859	1 458 436
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 300 000	-1 300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 300 000	-1 300 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	348 859	158 436
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 464 607	1 306 171
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 813 466	1 464 607

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Nockeby Backe 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.

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 %
---------	--------

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	3 464 700	3 039 144
Hysesintäkter, lokaler	20 160	20 160
Hysesintäkter, p-platser och garage	621 900	631 940
Hysesintäkter, övrigt	1 200	1 200
Övriga intäkter medlemmar och hyresgäster	25 566	10 762
Bredband	124 080	124 080
Vatten	53 317	55 199
El	14 087	5 703
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	9 171	3 724
Summa	4 334 181	3 891 912

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga rörelseintäkter	1 171	47 234
Försäkringsersättning	106 573	0
Summa	107 744	47 234

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	53 625	79 644
Städning	74 206	70 893
Teknisk förvaltning	20 068	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	7 825	27 375
Besiktning och service	63 122	84 610
Snöskottning	0	3 959
Mattservice	22 738	21 563
Summa	241 584	288 044

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	80 312	90 130
Reparationer gemensamma utrymmen	26 502	3 206
Försäkringsskador	102 616	0
Summa	209 430	93 337

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Planerat underhåll	22 808	145 902
Summa	22 808	145 902

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	150 254	178 481
Uppvärmning	248 011	185 716
Vatten	85 338	67 156
Sophämtning	52 885	53 988
Summa	536 488	485 341

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	44 451	41 161
Självrisker	22 860	0
Kabel-tv/bredband	124 189	124 104
Fastighetsskatt	46 780	46 780
Summa	238 280	212 046

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Abonnemang laddstolpar	6 740	0
Gemensamhetsanläggning	207 644	263 454
Övriga förvaltningskostnader	28 629	18 721
Förbrukningsmaterial	45 161	17 636
Revisionsarvoden	31 250	23 750
Ekonomisk förvaltning	74 312	58 128
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	2 103	8 131
Övriga externa tjänster	24 050	9 033
Bankkostnader	7 155	0
Summa	427 044	398 852

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	57 300	48 300
Sociala avgifter	8 820	5 992
Övriga personalkostnader	5 000	0
Summa	71 120	54 292

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 118 963	842 134
Övriga räntekostnader	349	-363
Summa	1 119 312	841 771

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	290 095 000	290 095 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	290 095 000	290 095 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-8 126 014	-6 825 220
Årets avskrivning	-1 298 178	-1 300 794
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 424 192	-8 126 014
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	280 670 808	281 968 986
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>134 003 680</i>	<i>134 003 680</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	123 678 000	123 678 000
Taxeringsvärde mark	65 000 000	65 000 000
Summa	188 678 000	188 678 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	51 124	53 034
Summa	51 124	53 034

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA
INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 708	57 354
Försäkringspremier	7 501	0
Kabel-tv/bredband	20 725	0
Förvaltning	17 018	0
Summa	62 952	57 354

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek AB	2025-09-01	3,29 %	8 605 000	8 865 000
Stadshypotek AB	2027-09-01	3,30 %	8 005 000	8 265 000
Stadshypotek AB	2026-09-01	4,29 %	7 880 000	8 140 000
Stadshypotek AB	2028-09-01	2,66 %	8 605 000	8 865 000
Stadshypotek AB	2027-09-01	2,60 %	8 605 000	8 865 000
Summa			41 700 000	43 000 000
Varav kortfristig del			9 645 000	18 510 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 35 200 000 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	40 441	153 241
Uppvärmning	25 812	0
Utgiftsräntor	222 991	169 998
Vatten	16 762	0
Löner	22 288	0
Sophämtning	3 901	0
Sociala avgifter	5 302	0
Förutbetalda avgifter/hyror	371 290	1 075 286
Summa	708 787	1 398 525

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	52 450 000	52 450 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Med anledning av förändringar i bostadsrättslagen under senare år har ny stadgar tagits för beslut på en extra föreningsstämma i tid innan den ordinarie föreningsstämman.

Underskrifter

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

Stockholm stad

Anita Rehn
Styrelseledamot

Börje Westerlund
Styrelseledamot

Reidun Brunbäck
Styrelseledamot

Susanne Löfgren
Styrelseledamot

Thomas Lundberg
Ordförande

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

Advertus Revision AB
Daniel Bohlin
Auktoriserad revisor

Addo Sign ID-nummer: 9651f3c5-ffce-480f-a4b2-5b5e883d50a9

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat med Addo Sign säkra digitala signatur.
Undertecknarens identitet registreras fysiskt i det elektroniska PDF-dokumentet och visas nedan.
Alla tider anges i koordinerad universell tid (Coordinated Universal Time, UTC).

Undertecknare

  Anita Catarina Elisabeth Rehn Btx71n36yKimUW3CHDm9Yg 2025-04-08 08:36:38Z	  THOMAS LUNDBERG Ordförande 2yTPp7wISEEIS7aZSPrqQ 2025-04-08 08:37:59Z
  Sam Börje Westerlund qxB1zZ/NRQoYk7wC1+mCNQ 2025-04-08 19:45:08Z	  Reidun Yvonne Brunbäck rXzTrAGGFN8hE7ejZ30qpw 2025-04-09 09:16:54Z
  KARIN MARGARETA SUSANNE LÖFGREN mA9firiNbOjMAT7CwIU/Vg 2025-04-09 11:14:44Z	  DANIEL BOHLIN Auktoriserad Revisor dQWNJc/Rj6/33cNbPpWe2A 2025-04-10 08:39:44Z BankID Mobile

Dokument i försändelsen

Brf Nockeby Backe, 769630-2897 årsredovisning 2024.pdf	SHA256: b7c9f4aaec14f1de430937f7bc55dce1fee5f5350c689d4666a973ba379393cb
--	---



Dokumentet signeras digitalt med den säkra signeringstjänsten Addo Sign. Signaturbeviset i dokumentet säkras och valideras med det matematiska hashvärdet för originaldokumentet.

Dokumentet är låst för ändringar och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. Alla kryptografiska signeringsbevis är inbäddade i PDF-dokumentet ifall de ska användas för validering i framtiden.

Hur man verifierar dokumentets äkthet
Dokumentet är skyddat med ett Adobe CDS-certifikat. När dokumentet öppnas i Adobe Reader ser det ut att vara signerat genom Addo Sign signeringstjänst.

Addo Sign ID-nummer: 9651f3c5-ffce-480f-a4b2-5b5e883d50a9