



Välkommen till årsredovisningen för Brf Näckrosen 14

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Falun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1952-12-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-01-22 och nuvarande stadgar registrerades 2025-11-17 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
NÄCKROSEN 16	1958	Falun

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Dalarnas Försäkringsbolag

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1958 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 1959.

Föreningen har 17 bostadsrätter om totalt 1 154 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 154 kvm.

Styrelsens sammansättning

Solveig Malmsten	Ordförande
Emma Cecilia Hulander	Styrelseledamot
Leif Erik Mikael Hägglund	Styrelseledamot
Maj Hedin	Styrelseledamot
Per Viktor Hedlund	Styrelseledamot
Suzanne Ingrid Elisabeth Thorsén	Suppleant
Bo Martin Göthberg	Suppleant

Valberedning

Anette Fröbom
Carin Cluer

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Niklas Nyberg Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 1998 ● Omläggning av tak
- 2002 ● Renovering av balkonger - även målning
Omputsning av fasad - lagning och målning
Målning av samtliga träytor som fönster, burspråk och garagedörrar
- 2004 ● Rörstambyte
Tätskikt, omkakling, nya klinkergolv i badrum
- 2006 ● Omasfaltering framför garage - grusning av gårdsplan
- 2009 ● Ommålning av trapphus
Klinker på golvet utanför tvättstuga
- 2013 ● Renovering av hörnbalkonger
- 2016 ● Fönsterbyte
Byte av en tvättmaskin och torktumlare
- 2022 ● Byte av lås - Traditionella lås till dörrar, men dessutom kodlås till portar
- 2024 ● Renovering av tre balkonger i norra delen av övre huset
- 2025 ● Byte av motor i torkaggregat
Byte av glas i en ytterdörr efter skadegörelse
Byte av pump för varmvattencirkulation, installation och kalibrering av ventiler i VVC-systemet
Byte av en tvättmaskin

Planerade underhåll

- 2026 ● Nödvändigt underhåll enligt underhållsplan

Avtal med leverantörer

Bredband, kabel-TV	Tele2
Elhandel	Dalakraft
Elnät, vatten, fjärrvärme, sophämtning	Falu energi och vatten
Husjouren	Dalakraft
Serviceavtal fastighetsautomation	Siemens
Snöröjning, via Brf Näckrosen 13	HSB Mälardalarna
Styrelsen	Teknisk förvaltning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

En oväntad kostnad uppstod under året då en av tvättmaskinerna havererade och snabbt behövde ersättas. Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-02-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Avtalet om snöröjning har omförhandlats, så att HSB Mälardalarna från och med säsongen 2025-2026 röjer en mindre yta kring Sveagatan 23A. Därmed har andelarna av kostnaden som Brf Näckrosen 13 vidarefakturerar till Brf Näckrosen 14 ökat från 40 till 43 %.

Övriga uppgifter

Installationen av laddstationer för elbilar färdigställdes våren 2025. Bidrag från Naturvårdsverket täckte knappt hälften av kostnaden.

En underhållsplan upprättades med stöd av SBC under våren 2025. Föreningen har gentemot SBC tecknat avtalet Standard, som inkluderar årligt möte med genomgång och uppdatering av underhållsplanen. Avsikten är att föreningen långsiktigt ska kunna hålla överblick över nödvändiga åtgärder på fastigheten.

SBC anlitas också för att sköta övergången från redovisningsregelverket K2 till K3, som är obligatoriskt för bostadsrättsföreningar från och med räkenskapsåret 2026. Kostnaden för uppdraget kunde minimeras tack vare den tidigare upprättade underhållsplanen.

Dialog har under 2025 förts med Falu energi och vatten samt Brf Näckrosen 13 om en eventuell gemensam lösning för FNI. Fastighetsnära insamling. Investeringar i ett skjul för sopkärl förväntas under 2026.

Obligatorisk ventilationskontroll genomfördes hösten 2025 och föreningens ventilationssystem godkändes utan anmärkningar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 22 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	921 837	827 165	765 616	762 859
Resultat efter fin. poster	68 379	-192 386	48 403	13 779
Soliditet (%)	28	26	31	28
Yttre fond	914 887	756 000	648 000	540 000
Taxeringsvärde	13 151 000	13 640 000	13 640 000	13 640 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	740	667	616	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,2	92,8	92,8	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 884	1 911	1 939	2 139
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	1 884	1 911	1 939	2 139
Sparande / kvm totalyta, kr	96	164	124	102
Elkostnad / kvm totalyta, kr	41	47	33	33
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	155	175	144	129
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	90	67	61	67
Energikostnad / kvm totalyta, kr	286	289	239	228
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,04	3,79	2,99	-
Räntekänslighet (%)	2,55	2,86	3,15	-

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 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

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	149 600	-	-	149 600
Fond, yttre underhåll	756 000	-287 113	446 000	914 887
Balanserat resultat	120 548	94 727	-446 000	-230 725
Årets resultat	-192 386	192 386	68 379	68 379
Eget kapital	833 762	0	68 379	902 141

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	215 276
Årets resultat	68 379
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-446 000
Totalt	-162 346

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-162 346

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	921 837	827 165
Övriga rörelseintäkter	3	3 972	2 740
Summa rörelseintäkter		925 809	829 905
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-588 578	-773 117
Övriga externa kostnader	9	-132 835	-77 706
Personalkostnader	10	-13 142	-13 142
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-42 929	-94 356
Summa rörelsekostnader		-777 485	-958 321
RÖRELSERESULTAT		148 325	-128 416
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 422	20 316
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-88 367	-84 286
Summa finansiella poster		-79 945	-63 970
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		68 379	-192 386
ÅRETS RESULTAT		68 379	-192 386

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	1 475 253	1 513 290
Maskiner och inventarier	13	141 796	0
Summa materiella anläggningstillgångar		1 617 049	1 513 290
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1 617 049	1 513 290
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	14	1 593 429	1 630 514
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	29 271	28 237
Summa kortfristiga fordringar		1 622 700	1 658 751
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 622 700	1 658 751
SUMMA TILLGÅNGAR		3 239 748	3 172 041

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		149 600	149 600
Fond för yttre underhåll		914 887	756 000
Summa bundet eget kapital		1 064 487	905 600
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-230 725	120 548
Årets resultat		68 379	-192 386
Summa ansamlad förlust		-162 346	-71 838
SUMMA EGET KAPITAL		902 141	833 762
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	1 329 020	1 033 524
Summa långfristiga skulder		1 329 020	1 033 524
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	844 904	1 172 040
Leverantörsskulder		15 539	0
Skatteskulder		3 271	1 673
Övriga kortfristiga skulder		0	497
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	144 873	130 545
Summa kortfristiga skulder		1 008 587	1 304 755
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 239 748	3 172 041

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	148 325	-128 416
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	42 929	94 356
	191 254	-34 060
Erhållen ränta	8 422	20 316
Erlagd ränta	-88 658	-83 396
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	111 017	-97 140
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 543	-19 655
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	31 259	51 184
Kassaflöde från den löpande verksamheten	139 733	-65 611
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-146 688	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-146 688	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-31 640	-31 640
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-31 640	-31 640
ÅRETS KASSAFLÖDE	-38 594	-97 251
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 629 629	1 726 880
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 591 035	1 629 629

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Näckrosen 14 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för 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:

Stomme och grund	0,47 %
Yttertak	1,96 %
Fasader	12,75 %
Balkonger	0,69 %
Fönster	0,50 %
Stamledningar VA	0,88 %
Stamledningar Värme	1,82 %
El	1,70 %
Maskiner och inventarier	10,00 %
Installationer	10,00 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	853 789	770 272
Hysesintäkter garage	51 602	47 741
Hysesintäkter p-plats	5 027	6 380
Fast tillägg elbilsaddning	5 430	0
Elintäkter laddstolpe	1 200	400
Påminnelseavgift	120	240
Pantsättningsavgift	1 176	573
Överlåtelseavgift	2 903	1 313
Administrativ avgift	588	245
Öres- och kronutjämning	2	1
Summa	921 837	827 165

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	360	2 740
Återbäring försäkringsbolag	3 612	0
Summa	3 972	2 740

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	24 500	0
Brandskydd	485	0
Gårdkostnader	1 552	1 860
Gemensamma utrymmen	0	8 101
Snöröjning/sandning	55 311	0
Serviceavtal	6 732	7 091
Förbrukningsmaterial	0	1 584
Summa	88 579	18 636

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	0	1 891
Trapphus/port/entr	1 789	0
Dörrar och lås/porttele	7 302	0
VVS	0	9 662
Värmeanläggning/undercentral	14 608	0
Elinstallationer	3 746	0
Skador/klotter/skadegörelse	3 500	0
Summa	30 945	11 553

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Balkonger/altaner	0	287 113
Summa	0	287 113

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	47 433	54 535
Uppvärmning	178 862	202 279
Vatten	104 281	76 801
Sophämtning/renhållning	20 940	35 244
Summa	351 516	368 859

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	37 910	21 917
Kabel-TV	50 320	37 329
Fastighetsskatt	29 308	27 710
Summa	117 538	86 956

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	738	369
Inkassokostnader	1 072	1 438
Revisionsarvoden extern revisor	21 188	20 750
Fritids och trivselkostnader	262	561
Föreningskostnader	488	1 288
Förvaltningsarvode enl avtal	43 968	42 191
Överlåtelsekostnad	2 058	2 006
Pantsättningskostnad	2 646	860
Administration	5 416	1 368
Konsultkostnader	55 000	6 875
Summa	132 835	77 706

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	10 000	10 000
Arbetsgivaravgifter	3 142	3 142
Summa	13 142	13 142

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	88 367	84 286
Summa	88 367	84 286

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	5 278 925	5 278 925
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	5 278 925	5 278 925
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 765 635	-3 671 279
Årets avskrivning	-38 037	-94 356
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 803 672	-3 765 635
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 475 253	1 513 290
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>223 709</i>	<i>223 709</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	9 400 000	9 600 000
Taxeringsvärde mark	3 751 000	4 040 000
Summa	13 151 000	13 640 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	279 509	279 509
Årets inköp	146 688	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	426 197	279 509
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-279 509	-279 509
Årets avskrivning	-4 892	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-284 401	-279 509
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	141 796	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	2 394	885
Transaktionskonto	532 643	559 329
Borgo räntekonto	1 058 392	1 070 300
Summa	1 593 429	1 630 514

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	612	0
Förutbet försäkr premier	15 898	15 657
Förutbet kabel-TV	12 761	5 137
Förutbet bredband	0	7 443
Summa	29 271	28 237

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek AB	2026-02-13	4,30 %	460 000	460 000
Stadshypotek AB	2026-10-30	5,31 %	180 000	182 000
Stadshypotek AB	2028-04-30	3,50 %	680 400	
Stadshypotek AB	2026-06-30	5,38 %	180 344	185 424
Stadshypotek AB	2027-07-30	3,66 %	673 180	680 940
Stadshypotek AB	2025-04-30	3,20 %		697 200
Summa			2 173 924	2 205 564
Varav kortfristig del			844 904	1 172 040

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 015 724 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	401	0
Uppl kostn el	3 553	2 709
Uppl kostnad Värme	23 653	25 780
Uppl kostn räntor	9 470	9 761
Uppl kostn vatten	6 915	6 421
Uppl kostnad Sophämtning	2 981	2 811
Uppl kostnad arvoden	10 000	10 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	3 142	3 142
Förutbet hyror/avgifter	84 758	69 921
Summa	144 873	130 545

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	3 559 000	3 559 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Årsavgifterna för lägenheter, garage och parkeringar höjs från och med januari 2026 med 10 %.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-01.

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

Falun

Emma Cecilia Hulander
Styrelseledamot

Leif Erik Mikael Hägglund
Styrelseledamot

Maj Hedin
Styrelseledamot

Per Viktor Hedlund
Styrelseledamot

Solveig Malmsten
Ordförande

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

Ernst & Young AB
Niklas Nyberg
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

09.04.2026 08:42

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 01.04.2026 20:57

DOCUMENT ID:

By6ncJjoZg

ENVELOPE ID:

SJ63cyoj-x-By6ncJjoZg

DOCUMENT NAME:

Brf Näckrosen 14, 783200-2237 - Årsredovisning 2025-1
2-31.pdf

20 pages

SHA-512:

9e7eb2630bcdca881343c52740ec159a347005b649963
e7eeeba8b2dd442d6c1cfef27fe7bb15c8d54bb307fd5dc
66be828be934546426101f7eb288773ebb20

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. LEIF ERIK MIKAEL HÄGGLUND simonafwassrugghe@gmail.com	 Signed Authenticated	02.04.2026 20:05 02.04.2026 20:02	eID Low	Swedish BankID IP: 80.216.247.215
2. MAJ HEDIN maj.hedin55@icloud.com	 Signed Authenticated	07.04.2026 21:35 02.04.2026 22:31	eID Low	Swedish BankID IP: 80.216.240.139
3. Emma Cecilia Hulander hulanderemma@gmail.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 12:06 07.04.2026 12:30	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.94.36
4. Per Viktor Hedlund viktor.plarshedlund@gmail.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 14:29 08.04.2026 11:40	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.99
5. SOLVEIG MALMSTEN solveig.malmsten@gmail.com	 Signed Authenticated	09.04.2026 08:06 09.04.2026 08:05	eID Low	Swedish BankID IP: 83.249.136.73
6. KARL NIKLAS NYBERG niklas.nyberg@se.ey.com	 Signed Authenticated	09.04.2026 08:42 09.04.2026 08:39	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.250.206

* 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

⚙️ 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 Näckrosen 14, org nr: 783200-2237

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Näckrosen 14 för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

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 2025 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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. 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 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 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 av Bostadsrättsföreningen Näckrosen 14 för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 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 trygghetssätt.

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
- 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.

Sundsvall den dag som framgår av vår digitala signatur

Ernst & Young AB

Niklas Nyberg
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

09.04.2026 08:42

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 01.04.2026 20:57

DOCUMENT ID:

HyR2q1ioWx

ENVELOPE ID:

ryxa2q1joZe-HyR2q1ioWx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse K3 Brf Näckrosen 14.pdf

2 pages

SHA-512:

fec54977de75e693e3ba0a775de27dcee031fa89dbb46b
80a84b6f29a6ffa582e0be7d27e98c2561f16b4d6cbc1d8
1b1b765bf5b734f31c012bd2176023160ff

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KARL NIKLAS NYBERG	Signed	09.04.2026 08:42	eID	Swedish BankID
niklas.nyberg@se.ey.com	Authenticated	09.04.2026 08:39	Low	IP: 213.115.250.206

* 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

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