

# Årsredovisning 2023

Brf Näckrosen i Solna

715200-1504



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Näckrosen i Solna

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</b>

# 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 Solna.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1944-10-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1949-04-30 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-10 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Skivlingen 1 Näckrosvägen 5–9	1947	Solna
Champinjonen 1 Näckrosvägen 18–26	1946	Solna
Stenmurklan 1 Näckrosvägen 28–32	1945	Solna
Toppmurklan 1 Näckrosvägen 34	1945	Solna
Strutsen 1 Näckrosvägen 38–40, Råsundavägen 146–148	1948	Solna
Kremlan 1 Näckrosvägen 17–23	1946	Solna
Kremlan 2 Näckrosvägen 11–15	1946	Solna
Stenlaven 1 Näckrosvägen 25–31	1946	Solna
Skägglaven 1 Näckrosvägen 33–43	1946	Solna

Fastigheterna är försäkrade hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1946

Föreningen har 521 bostadsrätter om totalt 30 416 kvm 12 lokaler och 5 bostadsrättslokaler om totalt 1 361 kvm. Byggnadernas totalyta är 31 777 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Hanna Lundström	Ordförande
Caroline Kristensson	Styrelseledamot
Eva Blizzard	Styrelseledamot
Johan Jacobsson	Styrelseledamot
Linnea Blomberg	Styrelseledamot
Marcus Bergensträhle	Styrelseledamot

Viktor Berg	Styrelseledamot
Johanna Nilsson	Suppleant
Berit Goldstein	Suppleant
Martin Vogel	Suppleant

### Valberedning

Amanda Persson  
Anna Lioufas

### Firmateckning

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

### Revisorer

Benjamin Henriksson	Auktoriserad revisor	KPMG AB
Sven Bertil Andersson	Internrevisor	
Eva Elmstedt Frisk	Revisorssuppleant	

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-19.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Föreningens underhållsplan bedöms vara uppdaterad och aktuell utifrån de förhållanden som är kända för styrelsen.

### Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Översyn av radiatorsystemen.  
Översyn av expansionskärl i undercentral.  
Renovering av några tak och fortsatt inplåtning av skorstenar för att förhindra ras av tegel.  
Armaturer i och utanför portar – justering av timers och avslut av påbörjat arbete 2022.  
Löpande markarbete och nyplantering  
Inspektion och åtgärder – brandluckor (årligen).  
Åtgärder av elektronik i portar efter åsknedslag.
- 2022** ● Kvarvarande utearmaturer och trapphus på samtliga fastigheter byts till led.  
Målning av utskjutande entrétak där behov finns.  
Hissrenovering avslutas – samtliga hissar har renoverats.  
Underhåll av golv på piskaltanerna.  
Byte av branddörrar som innehåller asbest.  
Inplåtning av skorstenar.
- 2021** ● Stamspolning av köks- och badrumsstammar.  
Nytt tak Näckrosvägen 37–39.

### Planerade underhåll

- 2026** ● Stamspolning av köks- och badrumsstammar.

- 2025-2027** ● Fönsterrenovering
- 2024** ● Vid behov, byte av äldre tvättmaskiner och torktumlare.  
Byte VS-pumpar  
Byte VVC-pumpar  
Inköp av expansionskärl och avgasare  
Inplåtning av hisstrumma  
Reparation tak  
Årlig takbesiktning  
Byte av källardörrar med asbest i nr 33-43

### Avtal med leverantörer

Teknisk och ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetsskötsel	Micael Öberg Fastighetsservice
Trappstädning	Assista
Marskskötsel	Habitek/Crafttech
Brandskydd	Brandsäkra Norden AB
Kabel-TV	Tele 2
Bredband	Ownit
Hisservice	ITK
Passersystem	LTP Säkerhetsteknik
Revisor	KPMG
Snöskottning och sandning	Hagslätts Markservice

### Övrig verksamhetsinformation

Byte och övergång till ny teknisk och ekonomisk förvaltare 1 januari 2023 gick enligt plan.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Inga avgiftshöjningar under 2023.

#### Förändringar i avtal

Föreningen sade upp avtalet med Svensk Larmteknik (passersystem) och tecknade avtal med LTP Säkerhetsteknik. Under 2023 anlätade föreningen två företag för skötsel av föreningens mark, Habitek och Crafttech.

#### Övriga uppgifter

Näckrosbladet har under 2023 kommit ut med fyra nummer.

Medlemmar har möjlighet till elektroniska utskick, om kontaktuppgifter uppges i förvaltaren Nabos kundportal.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 718 st. Tillkommande medlemmar under året var 91 och avgående medlemmar under året var 75. Vid räkenskapsårets slut fanns det 734 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 48 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	25 827	24 618	22 927	22 832
Resultat efter fin. poster	1 682	1 715	385	1 634
Soliditet (%)	13	11	10	10
Yttre fond	-	-	-	-
Taxeringsvärde	986 600	986 600	800 000	800 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	754	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,8	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 510	-	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 390	-	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	230	-	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	29	-	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	168	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	24	-	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	221	-	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,72	-	-	-
Räntekänslighet (%)	4,66	-	-	-

**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

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	645	-	-	645
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Reservfond	632	-	-	632
Balanserat resultat	12 212	1 715	-	13 927
Årets resultat	1 715	-1 715	1 682	1 682
<b>Eget kapital</b>	<b>15 203</b>	<b>0</b>	<b>1 682</b>	<b>16 885</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	13 927
Årets resultat	1 682
<b>Totalt</b>	<b>15 608</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	12 419
Balanseras i ny räkning	3 189
	<b>15 608</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	25 827	25 933
Övriga rörelseintäkter	3	814	1 204
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>26 641</b>	<b>27 137</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-16 217	-18 071
Övriga externa kostnader	9	-1 307	-1 598
Personalkostnader	10	-425	-611
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 087	-3 893
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-22 036</b>	<b>-24 172</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>4 605</b>	<b>2 965</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 938	-1 250
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 924</b>	<b>-1 250</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>1 682</b>	<b>1 715</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>1 682</b>	<b>1 715</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	113 653	116 132
Markanläggningar	13	3 956	4 547
Maskiner och inventarier	14	236	0
Pågående projekt		1 080	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>118 925</b>	<b>120 680</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>118 925</b>	<b>120 680</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		563	5 200
Övriga fordringar	15	10 417	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	549	428
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>11 529</b>	<b>5 629</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		0	7 782
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>0</b>	<b>7 782</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>11 529</b>	<b>13 411</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>130 454</b>	<b>134 090</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		645	645
Uppskrivningsfond		632	632
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 277</b>	<b>1 277</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		13 927	12 212
Årets resultat		1 682	1 715
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>15 608</b>	<b>13 927</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>16 885</b>	<b>15 203</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17	33 375	51 748
Övriga långfristiga skulder		313	399
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>33 687</b>	<b>52 147</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		74 335	56 231
Leverantörsskulder		1 205	1 721
Skatteskulder		112	75
Övriga kortfristiga skulder		14	5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	4 216	8 708
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>79 882</b>	<b>66 740</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>130 454</b>	<b>134 090</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>4 605</b>	<b>2 965</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	4 087	3 893
	<b>8 692</b>	<b>6 857</b>
Erhållen ränta	14	0
Erlagd ränta	-2 879	-1 043
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>5 827</b>	<b>5 814</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	4 507	-648
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-5 040	296
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>5 294</b>	<b>5 462</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 333	-3 923
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-2 333</b>	<b>-3 923</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-250	-900
Depositioner	-86	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-336</b>	<b>-900</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>2 625</b>	<b>639</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>7 782</b>	<b>7 142</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>10 407</b>	<b>7 782</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Näckrosen i Solna har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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	1,14 - 4,5 %
Markanläggningar	4 %
Fastighetsförbättringar	2 - 10 %
Maskiner och inventarier	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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### 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

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	21 987	21 991
Årsavgifter, lokaler	219	202
Hysesintäkter, bostäder	0	2
Hysesintäkter, lokaler	2 101	1 979
Hysesintäkter, p-platser	467	470
Kabel-TV/Bredband	928	960
Övriga intäkter	135	351
Intäktsreduktion	-14	-27
El	4	4
<b>Summa</b>	<b>25 827</b>	<b>25 933</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	0	0
Elprisstöd	383	0
Övriga intäkter	15	828
Ersättn.fr.försäkr.bolag	396	376
Övriga rörelseintäkter	20	0
<b>Summa</b>	<b>814</b>	<b>1 204</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	478	647
Besiktning och service	397	62
Fastighetsskötsel M Öberg	661	0
Städning	611	724
Trädgårdsarbete	3	567
Övrigt	596	85
Snöskottning	102	162
<b>Summa</b>	<b>2 849</b>	<b>2 246</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	93	0
Underhåll	0	57
Bostäder	47	5
Tvättstuga	23	66
Trapphus/port/entr	8	6
Soprum/miljöanläggning	20	0
Dörrar och lås/porttele	80	199
Övriga gemensamma utrymmen	74	23
VA	124	65
Värme	128	390
Ventilation	43	288
El	32	3
Hissar	309	66
Tak	11	42
Fönster	14	24
Balkonger	0	44
Försäkringsärende/vattenskada	53	250
Reparation p.g.a. skadegörelse	2	0
<b>Summa</b>	<b>1 061</b>	<b>1 529</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Övrigt plan. UH	0	444
Bostäder	5	0
Lokaler	126	0
Tvättstuga	4	0
Trapphus/port/entré	0	148
Källarutrymmen	39	0
Dörrar och lås/porttele	0	27
Övriga gemensamma utrymmen	0	66
VA	95	0
Värme	1 063	145
Ventilation	170	502
El	19	110
Hissar	0	54
Tak	20	680
Gård/markytor	0	104
<b>Summa</b>	<b>1 540</b>	<b>2 280</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Elavgifter	0	622
Fastighetsel	920	949
Uppvärmning	5 335	4 582
Vatten	765	738
Sophämtning	875	975
<b>Summa</b>	<b>7 895</b>	<b>7 865</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Övrigt	522	1 642
Fastighetsförsäkringar	311	297
Kabel-TV	315	260
Bredband	332	429
Bredband/Kabeltv	358	525
Fastighetsskatt	1 034	997
<b>Summa</b>	<b>2 873</b>	<b>4 151</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	22	0
Övriga förvaltningskostnader	598	313
Juridiska kostnader	180	231
Revisionsarvoden	12	50
Ekonomisk förvaltning	400	765
Konsultkostnader	95	239
<b>Summa</b>	<b>1 307</b>	<b>1 598</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	322	469
Sociala avgifter	102	142
<b>Summa</b>	<b>425</b>	<b>611</b>

#### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 928	1 249
Övriga räntekostnader	9	1
<b>Summa</b>	<b>2 938</b>	<b>1 250</b>



NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	169 321	169 321
Årets inköp	1 010	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>170 332</b>	<b>169 321</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-53 189	-49 690
Årets avskrivning	-3 490	-3 499
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-56 679</b>	<b>-53 189</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>113 653</b>	<b>116 132</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>25 649</i>	<i>25 649</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	384 800	384 800
Taxeringsvärde mark	601 800	601 800
<b>Summa</b>	<b>986 600</b>	<b>986 600</b>

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2023	2022
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	9 851	9 851
Årets inköp 09 851		
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>9 851</b>	<b>9 851</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-5 304	-4 910
Årets avskrivning	-591	-394
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-5 895</b>	<b>-5 304</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>3 956</b>	<b>4 547</b>

**NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	94	94
Inköp	242	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>336</b>	<b>94</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-94	-94
Avskrivningar	-6	0
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-100</b>	<b>-94</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>236</b>	<b>0</b>

**NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR**

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	10	0
Nabo Klientmedelskonto	9 343	0
Borgo	1 064	0
<b>Summa</b>	<b>10 417</b>	<b>0</b>

**NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	332	356
Fastighetsskötsel	37	0
Försäkringspremier	80	0
Förvaltning	100	0
Förutbet försäkr premier	0	73
<b>Summa</b>	<b>549</b>	<b>428</b>

## NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2024-09-01	0,57 %	1 989	1 989
Stadshypotek	2024-09-01	0,62 %	23 799	23 799
Stadshypotek	2024-09-01	0,62 %	9 960	9 960
Stadshypotek	2024-03-01	5,10 %	6 855	6 855
Stadshypotek	2025-12-01	3,47 %	15 750	16 000
Stadshypotek	2028-12-01	3,67 %	17 687	17 687
Stadshypotek	2024-01-11	5,10 %	19 962	19 962
Swedbank	2024-01-31	4,87 %	11 708	11 708
<b>Summa</b>			<b>107 710</b>	<b>107 960</b>
Varav kortfristig del			74 335	56 212

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 107 397 tkr.

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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	35	1 213
El	71	0
Uppvärmning	870	0
Utgiftsräntor	332	274
Vatten	66	0
Löner	335	335
Sociala avgifter	105	105
Förutbetalda avgifter/hyror	2 402	6 782
<b>Summa</b>	<b>4 216</b>	<b>8 708</b>

## NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	113 305	113 305

## NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Fönsterrenovering planeras att genomföras 2025-2027.

## Underskrifter

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

Solna

---

Caroline Kristensson  
Styrelseledamot

---

Eva Blizzard  
Styrelseledamot

---

Hanna Lundström  
Ordförande

---

Johan Jacobsson  
Styrelseledamot

---

Linnea Blomberg  
Styrelseledamot

---

Marcus Bergenstråhle  
Styrelseledamot

---

Viktor Berg  
Styrelseledamot

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

---

KPMG AB  
Benjamin Henriksson  
Auktoriserad revisor

---

Sven Bertil Andersson  
Internrevisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
26.04.2024 08:36

SENT BY OWNER:  
Ulrika Elwin • 25.04.2024 16:12

DOCUMENT ID:  
rkxWA4Ju-A

ENVELOPE ID:  
rk-AN1uWA-rkxWA4Ju-A

DOCUMENT NAME:  
ÅR Näckrosen.pdf  
20 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Hanna Matilda Lundström ordforande@brfnackrosen.se	Signed Authenticated	25.04.2024 16:18 25.04.2024 16:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/07/22) IP: 92.34.16.96
2. CAROLINE KRISTENSSON markansvarig@brfnackrosen.se	Signed Authenticated	25.04.2024 16:19 25.04.2024 16:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/04/26) IP: 92.34.3.36
3. Anna Linnea Blomberg linneablomberg738@gmail.com	Signed Authenticated	25.04.2024 16:19 25.04.2024 16:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/11/25) IP: 92.34.20.132
4. VIKTOR BERG ekonomiansvarig@brfnackrosen.se	Signed Authenticated	25.04.2024 16:21 25.04.2024 16:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/09/03) IP: 94.191.136.108
5. Karl Marcus Bergenstråhle viceordforande@brfnackrosen.se	Signed Authenticated	25.04.2024 16:21 25.04.2024 16:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/11/20) IP: 78.79.230.133
6. Eva Maria Elisabet Blizzard energiansvarig@brfnackrosen.se	Signed Authenticated	25.04.2024 16:51 25.04.2024 16:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/04/14) IP: 92.34.8.121
7. JOHAN JACOBSSON fastighetsansvarig@brfnackrosen.se	Signed Authenticated	25.04.2024 18:01 25.04.2024 17:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/04/16) IP: 94.234.113.191
8. Sven Bertil Andersson internrevisor@brfnackrosen.se	Signed Authenticated	25.04.2024 18:42 25.04.2024 18:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1948/05/22) IP: 92.34.12.117
9. BENJAMIN HENRIKSSON benjamin.henriksson@kpmg.se	Signed Authenticated	26.04.2024 08:36 26.04.2024 08:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/04/22) IP: 195.84.56.2

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



PAeS  
sealed

RECIPIENT

ACTION\*

TIMESTAMP (CET)

METHOD

DETAILS

\* 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 Bostadsrättsföreningen Näckrosen i Solna, org. nr 715200-1504

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Näckrosen i Solna för år 2023.

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 2023 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 god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Vårt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Näckrosen i Solna för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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 betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Ort och dag som framgår av våra elektroniska signaturer

KPMG AB

Benjamin Henriksson  
Auktoriserad revisor

Bertil Andersson  
Förtroendevald revisor





# Document history

COMPLETED BY ALL:

26.04.2024 09:00

SENT BY OWNER:

Ulrika Elwin • 26.04.2024 08:03

DOCUMENT ID:

BkWfE6OZC

ENVELOPE ID:

BJznnmp\_-0-BkWfE6OZC

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse näckrosen.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>BENJAMIN HENRIKSSON</b> benjamin.henriksson@kpmg.se	Signed Authenticated	26.04.2024 08:37 26.04.2024 08:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/04/22) IP: 195.84.56.2
<b>Sven Bertil Andersson</b> internrevisor@brfnackrosen.se	Signed Authenticated	26.04.2024 09:00 26.04.2024 08:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1948/05/22) IP: 92.34.12.117

\* 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