

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Näckrosen 14

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

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

## 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. 16</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 kommer 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 2005-12-06 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|--------|
| NÄCKROSEN 16         | 1958    | Falun  |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos 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 1154 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                           |                 |
|---------------------------|-----------------|
| Solveig Malmsten          | Ordförande      |
| Christian Hedman          | Styrelseledamot |
| Daniel Olov Olsson        | Styrelseledamot |
| Ida Larusson              | Styrelseledamot |
| Leif Erik Mikael Hägglund | Styrelseledamot |
| Maj Hedin                 | Styrelseledamot |
| Per Viktor Hedlund        | Suppleant       |
| Suzanne Thorsén           | Suppleant       |
| Bo Martin Göthberg        | Suppleant       |

### Valberedning

Ingalill Karlsson

Thorild Jakobsson

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, firman tecknas två i förening av ledamöterna

### Revisorer

Niklas Nyberg Auktoriserad revisor EY

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

### Utförda historiska underhåll

- 1998 ● Omläggning av tak
- 2002 ● Omputsning av fasad - lagning och målning  
Renovering av balkonger - även 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

### Planerade underhåll

- 2024 ● Renovering av balkonger i erforderlig omfattning

### Avtal med leverantörer

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

### **Övrig verksamhetsinformation**

Renoveringen av balkonger har behövt skjutas upp på grund av svårigheter att finna lämplig entreprenör. Överenskommelse har emellertid träffats med entreprenör som åtar sig att utföra uppdraget under 2024.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### **Ekonomi**

Enligt plan från 2022 har amortering av lån i Handelsbanken gjorts med 200 000 kr. Den sänkning av ränteutgifter som amorteringen medfört har dock inte räckt för att kompensera för de fortsatta prisökningarna i omvärlden under året. Avgiftshöjningar bedöms därför bli nödvändiga, och en första sådan planeras till början av 2024.

#### **Förändringar i avtal**

Förteckningen över föreningens avtal har ajourförts, varför den skiljer sig från 2022 års förvaltningsberättelse trots att inga nya avtal ingåtts. Avtal med Brf Näckrosen 13 om gemensam upphandling av snöröjning har hittills endast funnits muntligt, men kommer under 2024 att formaliseras.

#### **Medlemsinformation**

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

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal  | 2023       | 2022       | 2021      | 2020      |
|--|------------|------------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning                                    | 765 616    | 762 859    | 760 730   | 760 890   |
| Resultat efter fin. poster                         | 48 403     | 13 779     | 96 806    | 128 970   |
| Soliditet (%)                                      | 31         | 28         | 27        | 25        |
| Yttre fond   | 648 000    | 540 000    | 432 000   | 324 000   |
| Taxeringsvärde                                     | 13 640 000 | 13 640 000 | 9 939 000 | 9 939 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt         | 616        | -          | -         | -         |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 92,8       | -          | -         | -         |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt     | 1 939      | 2 139      | 2 167     | 2 194     |
| Skuldsättning per kvm totalyta                     | 1 939      | 2 139      | 2 167     | 2 194     |
| Sparande per kvm totalyta                          | 124        | 102        | 207       | 237       |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 33         | 33         | 23        | 27        |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 144        | 129        | 134       | 116       |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 61         | 67         | 69        | 52        |
| Energikostnad per kvm totalyta                     | 239        | 228        | 226       | 195       |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 2,99       | -          | -         | -         |
| Räntekänslighet (%)                                | 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.

**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<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2023-12-31       |
|--------------------------|----------------|--|---------------------------------|------------------|
| Insatser                 | 149 600        | -  | -                               | 149 600          |
| Fond, yttre<br>underhåll | 540 000        | -  | 108 000                         | 648 000          |
| Balanserat resultat      | 274 367        | 13 779                                       | -108 000                        | 180 146          |
| Årets resultat           | 13 779         | -13 779                                      | 48 403                          | 48 403           |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>977 746</b> | <b>0</b>                                     | <b>48 403</b>                   | <b>1 026 148</b> |

## Resultatdisposition

|  |                |
|--|----------------|
| Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:             |                |
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | 288 146        |
| Årets resultat   | 48 403         |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -108 000       |
| <b>Totalt</b>  | <b>228 548</b> |
| Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:          |                |
| Av fond för yttre underhåll ianspråkats                            | 0              |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>                                     | <b>228 548</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          | 765 616         | 762 859         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3          | 720             | 9 117           |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>766 336</b>  | <b>771 976</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                 |                 |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7 | -508 078        | -533 800        |
| Övriga externa kostnader                          | 8          | -63 436         | -74 077         |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -94 356         | -104 417        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-665 870</b> | <b>-712 294</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |            | <b>100 466</b>  | <b>59 682</b>   |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                 |                 |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |            | 18 193          | 4 742           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 9          | -70 256         | -50 645         |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-52 063</b>  | <b>-45 903</b>  |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |            | <b>48 403</b>   | <b>13 779</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |            | <b>48 403</b>   | <b>13 779</b>   |

## Balansräkning

| Tillgångar                                    | Not    | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|---|--------|------------------|------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                  |                  |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |        |                  |                  |
| Byggnad och mark                              | 10, 15 | 1 607 646        | 1 702 002        |
| Maskiner och inventarier                      | 11     | 0                | 0                |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>1 607 646</b> | <b>1 702 002</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>1 607 646</b> | <b>1 702 002</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                  |                  |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                  |                  |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |        | 8 275            | 10 992           |
| Övriga fordringar                             | 12     | 1 728 072        | 1 820 804        |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>1 736 347</b> | <b>1 831 796</b> |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>1 736 347</b> | <b>1 831 796</b> |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |        | <b>3 343 993</b> | <b>3 533 798</b> |

## Balansräkning

| <b>Eget kapital och skulder</b>              | <b>Not</b> | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |            |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |            |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |            | 149 600           | 149 600           |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 648 000           | 540 000           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>797 600</b>    | <b>689 600</b>    |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | 180 146           | 274 367           |
| Årets resultat                               |            | 48 403            | 13 779            |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>228 548</b>    | <b>288 146</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |            | <b>1 026 148</b>  | <b>977 746</b>    |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 13, 15     | 1 064 624         | 1 402 700         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>1 064 624</b>  | <b>1 402 700</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 13, 15     | 1 172 580         | 1 066 144         |
| Leverantörsskulder                           |            | 3 678             | 8 745             |
| Skatteskulder                                |            | 2 333             | 2 675             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 14         | 74 630            | 75 788            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>1 253 221</b>  | <b>1 153 352</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>3 343 993</b>  | <b>3 533 798</b>  |

## Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december   | 2023             | 2022             |
|---|------------------|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |                  |                  |
| <b>Rörelseresultat</b>  | <b>100 466</b>   | <b>59 682</b>    |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                  |                  |
| Årets avskrivningar   | 94 356           | 104 417          |
|   | <b>194 822</b>   | <b>164 099</b>   |
| Erhållen ränta  | 18 193           | 4 742            |
| Erlagd ränta  | -68 664          | -48 038          |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>144 351</b>   | <b>120 803</b>   |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>  |                  |                  |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | 2 602            | -7 691           |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | -8 159           | 16 455           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>138 794</b>   | <b>129 567</b>   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |                  |                  |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |                  |                  |
| Amortering av lån   | -231 640         | -31 640          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-231 640</b>  | <b>-31 640</b>   |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>   | <b>-92 846</b>   | <b>97 927</b>    |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>   | <b>1 819 727</b> | <b>1 721 800</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>   | <b>1 726 880</b> | <b>1 819 727</b> |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Näckrosen 14 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.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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:

|         |              |
|---------|--------------|
| Byggnad | 1,8 - 3,33 % |
|---------|--------------|

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 1 589 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

|                         | 2023           | 2022           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Årsavgifter bostäder    | 711 012        | 710 993        |
| Hysesintäkter garage    | 45 906         | 42 600         |
| Hysesintäkter p-plats   | 6 380          | 4 180          |
| Påminnelseavgift        | 60             | 0              |
| Pantsättningsavgift     | 1 050          | 5 072          |
| Överlåtelseavgift       | 1 208          | 0              |
| Öres- och kronutjämning | 0              | 15             |
| <b>Summa</b>            | <b>765 616</b> | <b>762 859</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                             | 2023       | 2022         |
|-----------------------------|------------|--------------|
| Övriga intäkter             | 720        | 1 320        |
| Återbäring försäkringsbolag | 0          | 7 797        |
| <b>Summa</b>                | <b>720</b> | <b>9 117</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                      | 2023          | 2022          |
|----------------------|---------------|---------------|
| Gårdkostnader        | 4 498         | 7 388         |
| Gemensamma utrymmen  | 2 111         | 1 844         |
| Snöröjning/sandning  | 63 337        | 0             |
| Serviceavtal         | 6 744         | 6 449         |
| Förbrukningsmaterial | 667           | 6 255         |
| <b>Summa</b>         | <b>77 357</b> | <b>21 936</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                         | 2023          | 2022           |
|-------------------------|---------------|----------------|
| Tvättstuga              | 0             | 9 125          |
| Dörrar och lås/porttele | 9 720         | 62 675         |
| VVS                     | 8 413         | 2 158          |
| Elinstallationer        | 0             | 4 835          |
| Tak                     | 0             | 42 304         |
| <b>Summa</b>            | <b>18 133</b> | <b>121 097</b> |

## NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2023           | 2022           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| EI                      | 38 547         | 38 503         |
| Uppvärmning             | 166 399        | 148 334        |
| Vatten                  | 70 873         | 76 848         |
| Sophämtning/renhållning | 27 837         | 23 824         |
| <b>Summa</b>            | <b>303 656</b> | <b>287 510</b> |

### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2023           | 2022           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 32 884         | 30 014         |
| Kabel-TV               | 49 035         | 47 420         |
| Fastighetsskatt        | 27 013         | 25 823         |
| <b>Summa</b>           | <b>108 932</b> | <b>103 257</b> |

### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|  | 2023          | 2022          |
|--|---------------|---------------|
| Kreditupplysning                                   | 658           | 1 976         |
| Inkassokostnader                                   | 463           | 2 238         |
| Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr. | 0             | 240           |
| Revisionsarvoden extern revisor                    | 14 124        | 18 125        |
| Fritids och trivselkostnader                       | 484           | 218           |
| Föreningskostnader                                 | 2 314         | 1 491         |
| Förvaltningsarvode enl avtal                       | 40 494        | 39 363        |
| Överlåtelsekostnad                                 | 1 838         | 0             |
| Administration                                     | 3 062         | 10 426        |
| <b>Summa</b>                                       | <b>63 436</b> | <b>74 077</b> |

### NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                              | 2023          | 2022          |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 70 256        | 50 645        |
| <b>Summa</b>                 | <b>70 256</b> | <b>50 645</b> |

| <b>NOT 10, BYGGNAD OCH MARK</b>               | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 5 278 925         | 5 278 925         |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>5 278 925</b>  | <b>5 278 925</b>  |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -3 576 923        | -3 472 506        |
| Årets avskrivning                             | -94 356           | -104 417          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-3 671 279</b> | <b>-3 576 923</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>1 607 646</b>  | <b>1 702 002</b>  |
| <i>/ utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>223 709</i>    | <i>223 709</i>    |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 9 600 000         | 9 600 000         |
| Taxeringsvärde mark                           | 4 040 000         | 4 040 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>13 640 000</b> | <b>13 640 000</b> |

| <b>NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER</b> | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>    |                   |                   |
| Ingående                                | 279 509           | 279 509           |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>       | <b>279 509</b>    | <b>279 509</b>    |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>          |                   |                   |
| Ingående                                | -279 509          | -279 509          |
| <b>Utgående avskrivning</b>             | <b>-279 509</b>   | <b>-279 509</b>   |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>   | <b>0</b>          | <b>0</b>          |

| <b>NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR</b> | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skattekonto                      | 1 192             | 1 077             |
| Klientmedel                      | 0                 | 764 999           |
| Transaktionskonto                | 658 706           | 0                 |
| Borgo räntekonto                 | 1 068 174         | 1 054 728         |
| <b>Summa</b>                     | <b>1 728 072</b>  | <b>1 820 804</b>  |



| <b>NOT 13, SKULDER TILL<br/>KREDITINSTITUT</b> | <b>Villkors-<br/>ändringsdag</b> | <b>Räntesats<br/>2023-12-31</b> | <b>Skuld<br/>2023-12-31</b> | <b>Skuld<br/>2022-12-31</b> |
|--|----------------------------------|---------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Handelsbanken                                  | 2024-02-12                       | 5,95 %                          | 460 000                     | 660 000                     |
| Handelsbanken                                  | 2026-10-30                       | 5,31 %                          | 184 000                     | 186 000                     |
| Handelsbanken                                  | 2025-04-30                       | 3,20 %                          | 714 000                     | 730 800                     |
| Handelsbanken                                  | 2026-06-30                       | 5,38 %                          | 190 504                     | 195 584                     |
| Handelsbanken                                  | 2024-07-30                       | 1,34 %                          | 688 700                     | 696 460                     |
| <b>Summa</b>                                   |                                  |                                 | <b>2 237 204</b>            | <b>2 468 844</b>            |
| Varav kortfristig del                          |                                  |                                 | 1 172 580                   | 1 066 144                   |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 079 004 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.

| <b>NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH<br/>FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b> | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Uppl kostn räntor   | 8 871             | 7 279             |
| Förutbet hyror/avgifter   | 65 759            | 68 509            |
| <b>Summa</b>  | <b>74 630</b>     | <b>75 788</b>     |

| <b>NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER</b> | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning              | 3 559 000         | 3 559 000         |

#### **NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET**

De avgiftshöjningar som planerades under 2022 har genomförts: månadsavgiften för lägenheter och hyran för garage har höjts med 10 % fr.o.m. 2024-03-01.

## Underskrifter

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

Falun

---

Christian Hedman  
Styrelseledamot

---

Daniel Olov Olsson  
Styrelseledamot

---

Ida Larusson  
Styrelseledamot

---

Leif Erik Mikael Hägglund  
Styrelseledamot

---

Maj Hedin  
Styrelseledamot

---

Solveig Malmsten  
Ordförande

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

---

Ernst and Young AB  
Niklas Nyberg  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

21.04.2024 17:26

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 16.04.2024 16:26

DOCUMENT ID:

Hy-Kj9-nxC

ENVELOPE ID:

Syeus9WnxC-Hy-Kj9-nxC

DOCUMENT NAME:

Brf Näckrosen 14, 783200-2237 - Årsredovisning 2023.pdf  
18 pages

## Activity log

| RECIPIENT   | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS  |
|---|-------------------------|--------------------------------------|------------|--|
| 1. SOLVEIG MALMSTEN<br>solveig.malmsten@gmail.com           | Signed<br>Authenticated | 16.04.2024 18:20<br>16.04.2024 18:10 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1975/12/18)<br>IP: 83.255.165.229 |
| 2. CHRISTIAN HEDMAN<br>christian.hedman@abila.se            | Signed<br>Authenticated | 16.04.2024 19:19<br>16.04.2024 19:12 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1985/04/14)<br>IP: 83.255.166.67  |
| 3. LEIF ERIK MIKAEL HÄGGLUND<br>simonafwassrugghe@gmail.com | Signed<br>Authenticated | 16.04.2024 20:16<br>16.04.2024 20:10 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1964/05/08)<br>IP: 83.255.164.91  |
| 4. MAJ HEDIN<br>maj.hedin@hotmail.com                       | Signed<br>Authenticated | 16.04.2024 22:09<br>16.04.2024 21:51 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1955/04/24)<br>IP: 80.216.37.50   |
| 5. Daniel Olov Olsson<br>dan-oo@hotmail.com                 | Signed<br>Authenticated | 18.04.2024 13:31<br>18.04.2024 13:30 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1990/01/04)<br>IP: 78.79.171.47   |
| 6. IDA LARUSSON<br>ida.elin@hotmail.com                     | Signed<br>Authenticated | 21.04.2024 17:15<br>21.04.2024 17:14 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1989/06/10)<br>IP: 83.255.171.50  |
| 7. NIKLAS NYBERG<br>niklas.nyberg@se.ey.com                 | Signed<br>Authenticated | 21.04.2024 17:26<br>21.04.2024 17:25 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1983/08/08)<br>IP: 62.108.192.105 |

\* 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 14 783200-2237

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Näckrosen 14 för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 12 juni 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

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 revisionsred 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 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 2023-01-01 - 2023-12-31 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorans 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 trygghande sätt.

### Revisorans 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 enligt digital signatur

Ernst & Young AB

Niklas Nyberg  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

21.04.2024 17:26

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 16.04.2024 16:26

DOCUMENT ID:

BkWdo5bhxC

ENVELOPE ID:


rydicb2IA-BkWdo5bhxC

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Näckr.pdf

2 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                   | ACTION*   | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS  |
|---|---|--------------------------------------|------------|--|
| 1. NIKLAS NYBERG<br>niklas.nyberg@se.ey.com |  Signed<br>Authenticated | 21.04.2024 17:26<br>21.04.2024 17:25 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1983/08/08)<br>IP: 62.108.192.105 |

\* 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