



## ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Nåldynan 1 o 2



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Nåldynan 1 o 2 med säte i Eskilstuna org.nr. 718000-0577 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1959. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-11-24.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Eskilstuna kommun med adress Noachsgatan 14 A-B, Grängsgatan 3 och Östra Storgatan 2 A-B:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Nåldynan 6	1959-07-07	1960
Nåldynan 7	1959-07-07	1961

### Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar i Sörmland AB. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
3	lokaler (hyresrätt)	346
29	garageplatser	0
78	p-platser	0
195	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11 913
<b>Totalt 305 objekt</b>		<b>12 259</b>

Föreningens lägenheter fördelas på:

70 st	1 rum och kök
65 st	2 rum och kök
48 st	3 rum och kök
12 st	4 rum och kök

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Benny Häll	Ordförande	2023-06-14
Brittmarie Näslund	Ledamot	2022-06-14
Curt Burman	Ledamot	2023-06-14
Britt Hultberg	Ledamot	2023-06-14
Elisabeth Bohman	Ledamot	2023-06-14
Erik Vässmar	Ledamot	2022-06-14

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Benny Häll, Brittmarie Näslund och Eric Vässmar.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Brittmarie Näslund, Benny Häll, Curt Burman, Britt Hultberg och Eric Vässmar.

Revisorer har varit en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Paula Niemonen (sammanställande), Paula Niemonen samt Alice Azari, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-14. På stämman närvarade 30 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-10-16.

## Underhåll

Under året har vi bytt belysningen i trapphusen och ytterbelysning samt adress-skyltar på fasaden.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som upprättades 2013 och omarbetades hösten 2014, 2015, och 2023. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråkstagande av fondmedel.

Större planerade underhållsåtgärder enligt föreningens underhållsplan är byte hissar, byte av takplåt och byta av vipportar garage.

## Övrig allmän föreningsinformation

Medlemsinformation sker regelbundet, nu via sms i funktionen IN-Time. Bilparkeringsplatserna och garagen hyrs ut till medlemmar som är registrerade på respektive fordon.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

Årtal	Ändamål
2003/2004	Stambyte samt armaturer samt Renovering kök & badrum
2004	Hipnetstandard ("tre hål i väggen"). Nytt avtal ComHem
2006	Takomläggning
2007	Balkongrenovering samt Cykelförråd
2008	Fönsterbyte samt Sopsorteringshus
2010	Asfaltering
2012	Renovering skärmtak balkonger samt Målning husgrund
2011/2012	Energisparprojekt
2014	Solcellsanläggning samt Bredband, fiber
2014	OVK och sanering av kanaler
2016	Tak (plåt och stuprör) samt Ändring av ingjutna dagvattenrör
2017	Fasadtvätt samt Byte låscylinder garageport
2019	Renovering trapphus samt Styrssystem för varmvatten/värme
2020	Tagit bort lekpark och anlagt innergård
2021	Stampolning samt Målning av golv i 5 st soprum och pannrum
2022	byte av 4 st torktumlare
2022	Byte av 3 st värmepumpar, 3 st varmvattenberedare och 1 st värmeväxlare
2023	Byte av trapphusbelysning samt utebelysning och adressskyltar på fasaden.
2023	Byte av mangel på Noachsgatan 14B

**Förvaltning**

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning
Egeryds	Fastighetsskötsel och städ
Eskilstuna Energi & Miljö	Elavtal, el och nät, fjärrvärme, renhållning och vatten
TeliaSonera AB	Kabel-tv, bredband
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar
Kone AB	Hissar
Assemblin	EI
Securitas	Rondering parkering/utelåsning
Anders Lantbruk	Snöröjning och gångbanerenhållning
Värmepumpsgruppen	Värme
Installationservice AB	Styrning av pannrum

**Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:**

Byte hissar, byte av takplåt och byta av vipportar garage.

**Förväntad framtida utveckling**

Budget för 2024 visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på 992 000 kr, varav 774 000 kr utgör underhållsfondering enligt underhållsplan.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 18 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 245 och under året har det tillkommit 25 och avgått 20 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 250.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	*2020	*2019
Sparande, kr/kvm	218	191	163	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 189	1 455	1 484	1 516	1 546
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 224	1 497	1 530	0	0
Räntekänslighet, %	2	3	3	0	0
Energikostnad, kr/kvm	150	139	134	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	558	512	512	512	512
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	74	91	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	591	540	540	0	0
Nettoomsättning, tkr	7 171	6 616	6 619	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 534	1 224	677	1 840	1 010
Soliditet, %	57	50	49	47	44

\*Från och med 2023 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler och samtliga jämförelsetal har ej räknats ut. Följande nyckeltal har inte räknats ut för 2019 och 2020: Sparande, Skuldsättning bostadsrättsyta, Räntekänslighet, Energikostnad, Årsavgift/totala intäkter, Totala intäkter och Nettoomsättning.

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

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

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

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

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

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

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

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

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	888 640	0	0	888 640
Underhållsfond, kr	5 484 338	0	333 183	5 817 521
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>6 372 978</b>	<b>0</b>	<b>333 183</b>	<b>6 706 161</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	11 604 119	1 223 976	-333 183	12 494 912
Årets resultat, kr	1 223 976	-1 223 976	1 533 806	1 533 806
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>12 828 095</b>	<b>0</b>	<b>1 200 623</b>	<b>14 028 718</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>19 201 073</b>	<b>0</b>	<b>1 533 806</b>	<b>20 734 879</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 800 000 kr samt ianspråktagande skett med 466 817 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	12 828 095
Årets resultat, kr	1 533 806
Reservation till underhållsfond, kr	-800 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	466 817
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>14 028 718</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>14 028 718</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
	1		
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	7 171 106	6 616 306
Övriga rörelseintäkter	3	72 701	1 600 759
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 243 807</b>	<b>8 217 065</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-3 784 632	-5 017 765
Övriga externa kostnader	5	-338 892	-323 096
Underhåll enligt plan	6	-466 817	-468 234
Personalkostnader och arvoden	7	-223 328	-207 037
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-673 281	-648 107
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 486 950</b>	<b>-6 664 239</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 756 857</b>	<b>1 552 826</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		101 009	16 505
Räntekostnader och liknande resultatposter		-324 060	-345 355
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-223 051</b>	<b>-328 850</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 533 806</b>	<b>1 223 976</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 533 806</b>	<b>1 223 976</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	28 237 710	28 910 991
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>28 237 710</b>	<b>28 910 991</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>28 237 710</b>	<b>28 910 991</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 095	0
Övriga fordringar		4 343	5 016
Avräkningskonto HSB Södermanland		5 914 915	5 421 518
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	432 550	432 089
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>6 353 903</b>	<b>5 858 623</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	10	2 058 686	4 000 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>2 058 686</b>	<b>4 000 000</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	38 108	149
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>38 108</b>	<b>149</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>8 450 697</b>	<b>9 858 772</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>36 688 407</b>	<b>38 769 763</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		888 640	888 640
Fond för yttre underhåll		5 817 521	5 484 338
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>6 706 161</b>	<b>6 372 978</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		12 494 912	11 604 119
Årets resultat		1 533 806	1 223 976
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>14 028 718</b>	<b>12 828 095</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>20 734 879</b>	<b>19 201 073</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	14 260 912	14 577 945
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 260 912</b>	<b>14 577 945</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	14	317 035	3 259 654
Leverantörsskulder		428 339	776 069
Aktuella skatteskulder		38 044	27 037
Övriga skulder	15	9 475	8 455
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	899 723	919 530
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 692 616</b>	<b>4 990 745</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>36 688 407</b>	<b>38 769 763</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	1	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		1 533 806	1 223 976
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		673 281	648 107
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 207 087</b>	<b>1 872 083</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-2 095	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-547	-134 938
Förändring av leverantörsskulder		-347 730	771 110
Förändring av kortfristiga skulder		-7 021	324 465
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 849 694</b>	<b>2 832 720</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-1 812 500
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-1 812 500</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Ökning/minskning av skulder till kreditinstitut		-3 259 652	-393 252
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-3 259 652</b>	<b>-393 252</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-1 409 958</b>	<b>626 968</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		9 421 667	8 794 698
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>8 011 709</b>	<b>9 421 666</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 66 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,4 %.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20 % av tillgångarnas anskaffningsvärde per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

#### Övrigt

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. I kassaflödesanalysen medräknas även föreningens avräkningskonto hos HSB Södermanland samt kortfristiga placeringar in i de likvida medlen. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningen har inget underskottsavdrag.

**Not 2 Nettoomsättning**

	<b>2023-01-01</b> <b>-2023-12-31</b>	<b>2022-01-01</b> <b>-2022-12-31</b>
Årsavgifter	6 651 132	6 098 349
Hyror	479 956	473 220
Hysesbortfall	-2 500	-2 525
Intäkter konsumtionsavgift	815	629
Övriga intäkter	41 703	46 634
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>7 171 106</b>	<b>6 616 307</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	<b>2023-01-01</b> <b>-2023-12-31</b>	<b>2022-01-01</b> <b>-2022-12-31</b>
Ersättning från försäkringsbolag	24 944	1 598 559
Övriga ersättningar och intäkter	47 757	2 200
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>72 701</b>	<b>1 600 759</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	<b>2023-01-01</b> <b>-2023-12-31</b>	<b>2022-01-01</b> <b>-2022-12-31</b>
Reparation, förbrukningsmaterial mm	6 620	1 430
Löpande underhåll	298 701	1 583 903
Elavgifter	500 634	497 180
Uppvärmningsavgifter	837 690	781 563
Vatten och avlopp	496 643	426 712
Sophämtning	234 342	332 075
Försäkringar	250 963	240 775
Kabel-TV/bredband	16 168	19 522
Fastighetsskötsel	811 203	819 924
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	326 995	313 345
Övriga kostnader	4 672	1 336
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>3 784 631</b>	<b>5 017 765</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2023-01-01</b> <b>-2023-12-31</b>	<b>2022-01-01</b> <b>-2022-12-31</b>
Revisionsarvoden	19 575	16 458
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	221 538	210 133
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	8 328	4 972
Övriga förvaltningskostnader	800	800
Konsultarvoden	8 577	2 275
Bankkostnader	850	850
Möteskostnader	3 303	1 963
Överlåtelseavgift	25 713	33 527
Pantförskrivningsavgift	14 593	16 794
Tidningar, tidskrifter och facklitteratur	0	1 312
Kreditupplysning	7 474	2 970
Kontorsmaterial och trycksaker	8 809	16 456
Telefon	18 373	13 605
Inkassokostnader	960	981
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>338 893</b>	<b>323 096</b>

**Not 6 Underhåll enligt plan**

	<b>2023-01-01</b> <b>-2023-12-31</b>	<b>2022-01-01</b> <b>-2022-12-31</b>
Underhåll enligt plan	466 817	468 234
<b>Summa underhåll enligt plan</b>	<b>466 817</b>	<b>468 234</b>

**Not 7 Personalkostnader och arvoden**

	<b>2023-01-01</b> <b>-2023-12-31</b>	<b>2022-01-01</b> <b>-2022-12-31</b>
Arvode styrelse	79 002	82 146
Arvode vicevärd	102 832	89 632
Övriga arvoden	4 028	0
Kostnadsersättningar	0	28
Sociala avgifter	35 266	32 708
Övriga personalkostnader	2 200	2 524
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>223 328</b>	<b>207 038</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

**Not 8 Byggnader och mark**

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2089.  
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1970.

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	46 528 373	44 715 873
Ingående anskaffningsvärde mark	874 600	874 600
Årets investeringar	0	1 812 500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>47 402 973</b>	<b>47 402 973</b>
Ingående avskrivningar	-18 491 982	-17 843 875
Årets avskrivningar	-673 281	-648 107
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-19 165 263</b>	<b>-18 491 982</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>28 237 710</b>	<b>28 910 991</b>
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	102 000 000	102 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 078 000	1 078 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	50 400 000	50 400 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	636 000	636 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>154 114 000</b>	<b>154 114 000</b>

Fastighetsbeteckning: Nåldynan 6 och 7

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteintäkter	4 129	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	428 421	432 089
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>432 550</b>	<b>432 089</b>

**Not 10 Övriga kortfristiga placeringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga placeringar	2 058 686	4 000 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>	<b>2 058 686</b>	<b>4 000 000</b>

**Not 11 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Kassa	0	149
Handelsbanken	38 108	0
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>38 108</b>	<b>149</b>

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
<b>Låneinstitut</b>				
Stadshypotek AB	1,72	2023-10-30	0	2 955 000
Stadshypotek AB	1,21	2025-12-01	4 717 143	4 817 143
Stadshypotek AB	2,35	2028-09-01	3 134 066	3 194 066
Swedbank Hypotek AB	2,18	2026-09-25	1 675 936	1 727 353
Swedbank Hypotek AB	2,21	2026-10-23	5 050 802	5 144 037
			<b>14 577 947</b>	<b>17 837 599</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			0	-2 855 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-317 035	-404 654
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>14 260 912</b>	<b>14 577 945</b>

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker i bank.

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 414 462
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	12 846 450

**Not 13 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Uttaga fastighetsinteckningar	36 170 000	36 170 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>36 170 000</b>	<b>36 170 000</b>

**Not 14 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut**

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	317 035	3 259 654
<b>Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>317 035</b>	<b>3 259 654</b>



**Not 15 Övriga skulder**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Redovisningskonto för moms	3 313	2 788
Personalens källskatt	4 104	1 747
Lagstadgade sociala avgifter	2 058	941
Övriga kortfristiga skulder	0	2 980
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b>9 475</b>	<b>8 456</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Upplupna arvoden och löner	0	10 252
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	0	1 837
Upplupna räntekostnader	43 655	53 019
Förutbetalda hyror och avgifter	569 712	573 333
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	286 356	273 956
Avtalsplacerade betalningar	0	7 133
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>899 723</b>	<b>919 530</b>

Årsredovisningen och revisionsberättelsen för Brf Nåldynan 1 o 2 med räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31 har signerats digitalt.

Benny Häll

Curt Burman

Erik Vässmar

Brittmarie Näslund

Elisabeth Bohman

Britt Hultberg

Min revisionsberättelse har lämnats digitalt.

Ola Trané  
BoRevision AB

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nåldynan 1 o 2, org.nr. 718000-0577

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nåldynan 1 o 2 för räkenskapsåret 2023.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Naldynan 1 o 2 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 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 revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Ola Trané  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Nåldynan 1 o 2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**BENNY HÄLL**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 16:25:30



**CURT BURMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 17:43:34



**ERIK VÄSSMAR**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 21:09:01



**BRITTMARIE NÄSLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 17:40:57



**ELISABETH BOHMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 12:30:22



**BRITT HULTBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 16:27:47



**OLA TRANÉ**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 06:06:55



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Nåldynan 1 o 2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**OLA TRANÉ**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 06:08:14



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.