



2023

ÅRSREDOVISNING
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
NÄSSLAN NR 9

BRF Nässlan nr 9
Org.nr 716416-5495

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	4
Resultatdisposition	4

Ekonomi

Resultaträkning	5
Balansräkning – Tillgångar	6
Balansräkning – Eget kapital och skulder	7
Kassaflödesanalys	8
Noter	10
Underskrifter	13

Revisionsberättelse

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Förvaltningsberättelse

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1978-05-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1985-09-30 och nuvarande stadgar registrerades 2023-12-04 hos Bolagsverket. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Nässlän 9 med adressen Nypongränd 4 i Hägersten, Stockholm.

Fastigheten

Nybyggnadsår 1939.

	Årets	Föregående år
Taxeringsvärde	21 375 000	21 375 000
Varav byggnad	13 060 000	13 060 000
Varav mark	8 315 000	8 315 000

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad via Bostadsrätternas medlemsförsäkring. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme. Byggnadens totalyta är, enligt taxeringsbeskedet, 770 kvadratmeter, varav 645 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 125 kvadratmeter utgör lokalyta. Friköpt tomt om 651 kvadratmeter.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 15 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler varav 1 med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

1 rum och kök 12 st.

2 rum och kök 1 st.

3 rum och kök 1st

4 rum och kök 1 st.

Förvaltning

Teknisk förvaltning har skett i egen regi.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning
El
Fjärrvärme
Internet
Sophämtning
Vatten

Leverantörer

Storholmen Förvaltning AB
Borås Elhandel
Stockholm Exergi
Globalconnect Privat
Stockholms Stad, Trafikkontoret avd. avfall
Trafikkontoret Stockholm Vatten

Styrelsen

Styrelsens sammansättning har varit:

Pontus Krantz	Ordinarie ledamot
Linn Ragnarsson	Ordinarie ledamot
Felicia Carlsson	Ordinarie ledamot
Maritha Johansson	Ordinarie ledamot
Jonas Lindström	Ordinarie ledamot(avgått)
Martin Lundberg	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten och ett antal arbetsmöten. Föreningens firma tecknas av styrelsen eller två i förening av ledamöterna.

Revisor

Kristian Palm, ordinarie intern revisor
Charlotta Stenberg, vice intern revisor

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 maj 2023.

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits.

Under året har andrahandsuthyrning beviljats vid sex tillfällen, i tre olika lägenheter.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som har fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Byggnadens tekniska status.

Nedanstående underhåll har utförts:

Stamspolning	2023	
Ombyggnation framsidan	2022	
Energideklaration	2022	
Laddbox installerad	2022	Waybler
Renovering av framsidan	2022	
Dränering framsidan av huset	2021	
OVK	2021	
Ny underhållsplan	2020	
Ny ventilation i lokalen	2018	Luftbehandlingsaggregat

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	574	574	574	574	574
Hyror/kvm hyresrättsyta (kr)	1 524	1 375	1 337	1 333	953
Lån/kvm totalyta (kr)	2 813	2 845	2 289	2 347	2 808
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	31	24	17	13	16
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	162	148	153	143	161
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	47	33	28	37	23
Nettoomsättning	571	547	533	558	532
Resultat efter finansiella poster	-95	23	-12	89	109
Balansomslutning	3 580	3 769	3 276	3 295	3 253
Soliditet (%)	38,1	38,8	43,9	44,0	41,8
Kassalikviditet (%)	262,0	205,0	144,0	404,0	221,9
Räntekostnad/kvm totalyta (kr)	69	41	31	40	37
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,0	1,4	1,3	1,6	1,5
Räntekänslighet (%)	6	6	0	0	0
Sparande/kvm totalyta (kr)	91	140	0	0	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 645 kvm bostäder och 108 kvm lokaler vilket blir 753 kvm totalyta.

Upplysning vid förlust:

Styrelsen gör bedömningen att föreningen, trots förlusten, klarar att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden, detta tack vare fastighetens goda skicka, låga skuldsättning samt möjligheterna till framtida ökade intäkter genom avgiftshöjningar. Största orsaken till det negativa resultatet är avskrivningar som inte är likviditetspåverkande och ökande reparation/underhållskostnader.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Kapitaltillskott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 207 719	141 630	546 324	-457 813	22 618	1 460 478
Avsättning till fond för yttre underhåll			64 125	-64 125		0
Disposition av föregående års resultat:				22 618	-22 618	0
Årets resultat					-94 874	-94 874
Belopp vid årets utgång	1 207 719	141 630	610 449	-499 320	-94 874	1 365 604

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	-499 319
Årets resultat	-94 874
	-594 193

Behandlas så att

Stadgeenlig avsättning till yttre underhållsfond	243 750
lanspråktagande av yttre underhållsfond	-63 920
I ny räkning överföres	-774 023
	-594 193

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	566 042	546 964
Övriga intäkter		5 414	0
Summa rörelseintäkter		571 456	546 964
Rörelsens kostnader			
Reparationer och underhåll		-116 957	-35 960
Fastighetsavgift/skatt		-33 585	-32 535
Driftkostnader	3	-242 979	-218 326
Övriga externa kostnader	4	-90 002	-82 959
Personalkostnader och arvoden	5	-32 198	-41 650
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-99 456	-82 608
Summa rörelsekostnader		-615 177	-494 038
Rörelseresultat		-43 721	52 926
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		618	249
Räntekostnader och liknande resultatposter		-51 772	-30 557
Summa finansiella poster		-51 154	-30 308
Resultat efter finansiella poster		-94 875	22 618
Resultat före skatt		-94 875	22 618
Årets resultat		-94 874	22 618

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	3 308 593	3 396 661
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	16 358	27 746
Summa materiella anläggningstillgångar		3 324 951	3 424 407
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos intresseföretag		2 000	2 000
Summa anläggningstillgångar		3 326 951	3 426 407
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 313	14 842
Övriga fordringar		21 758	18 617
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		21 551	34 400
Summa kortfristiga fordringar		44 622	67 859
Kassa och bank		208 461	274 543
Summa omsättningstillgångar		253 083	342 402
SUMMA TILLGÅNGAR		3 580 034	3 768 809

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 035 500	1 035 500
Förlagsinsatser		141 630	141 630
Upplåtelseavgifter		172 219	172 219
Fond för yttre underhåll		610 449	546 324
Summa bundet eget kapital		1 959 798	1 895 673
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-499 319	-457 812
Årets resultat		-94 874	22 618
Summa fritt eget kapital		-594 193	-435 194
Summa eget kapital		1 365 605	1 460 479
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	1 188 500	778 800
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	929 471	1 363 221
Leverantörsskulder		27 614	113 682
Övriga skulder		3 148	2 098
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		65 696	50 529
Summa kortfristiga skulder		1 025 929	1 529 530
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 580 034	3 768 809

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-94 874	22 618
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		99 456	82 608
Betald skatt		-1 735	-1 281
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		2 847	103 945
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		13 529	-14 842
Förändring av kortfristiga fordringar		12 493	-19 678
Förändring av leverantörsskulder		-86 068	44 745
Förändring av kortfristiga skulder		15 168	-12 545
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-42 031	101 625
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-461 496
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-24 050	438 879
Årets kassaflöde		-66 081	79 008
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		274 543	195 535
Likvida medel vid årets slut		208 462	274 543

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme, grund	0,67 %
Värme, sanitet, el, fönster och balkongdörrar	2,00 %
Inventarier/maskiner	10,0 %

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Genomsnittlig skuldränta (%)

Finansiella kostnader i procent av totala skulder (= summa avsättningar, skulder och uppskjuten skatteskuld).

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023	2022
Årsavgifter	369 996	369 996
Hyror	164 568	148 452
Övriga intäkter	31 478	28 516
	566 042	546 964

Not 3 Driftkostnader

	2023	2022
Uppvärmning	122 013	111 447
Taxebundna kostnader	65 571	48 283
Fastighetskötsel	0	808
Fastighetsförsäkring	41 039	39 594
Serviceavtal	0	4 650
Städning	14 356	13 544
	242 979	218 326

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förvaltningstjänster	73 135	37 641
Övriga externa kostnader och tjänster	16 866	45 318
	90 001	82 959

Not 5 Personalkostnader och arvoden

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2023	2022
Styrelsearvoden	24 500	32 500
Sociala avgifter på styrelsearvode	7 698	9 150
	32 198	41 650

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	5 060 196	4 598 700
Mark	450 000	450 000
Inköp	0	461 496
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 510 196	5 510 196
Ingående avskrivningar	-2 113 536	-2 040 119
Årets avskrivningar	-88 068	-73 417
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 201 604	-2 113 536
Utgående redovisat värde	3 308 592	3 396 660
Taxeringsvärden byggnader	8 315 000	8 315 000
Taxeringsvärden mark	13 060 000	13 060 000
	21 375 000	21 375 000

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	187 553	187 553
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	187 553	187 553
Ingående avskrivningar	-159 807	-150 616
Årets avskrivningar	-11 388	-9 191
Utgående ackumulerade avskrivningar	-171 195	-159 807
Utgående redovisat värde	16 358	27 746

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats	Datum för	Lånebelopp	Lånebelopp
	%	ränteändring	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek	4,65	2024-12-01	905 671	905 671
Stadshypotek	2,78	2025-06-01	787 800	802 600
Stadshypotek	4,62	2025-09-01	424 500	433 750
			2 117 971	2 142 021
Kortfristig del av långfristig skuld			23 800	23 800

I balansräkningen redovisas lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från ÅRL.

I noten så redovisas planerad amortering som kortfristig skuld.

Not 9 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	2 800 000	2 800 000
	2 800 000	2 800 000

Stockholm 2024 -

Pontus Krantz
Ordförande

Felicia Carlsson
Ledamot

Linn Ragnarsson
Ledamot

Maritha Johansson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-

Kristian Palm
Intern revisor

Revisionsberättelse

Undertecknad är utsedd att granska räkenskaperna och styrelsens förvaltning av bostadsrättsföreningen Nässlan 9.

Revisionsberättelsen avser tiden 2023-01-01 till 2023-12-31.

Jag har granskat föreningens verifikationer, fakturor och kontoutdrag via Storholmen Förvaltning. Jag har även tagit del av styrelsens mötesprotokoll.

Jag har vid granskningen inte funnit anledning att anmärka på de ekonomiska underlagen, bokföringen eller förvaltningen av föreningens angelägenheter.

Med hänvisning till ovanstående föreslås att styrelsens upprättade resultat- och balansräkning fastställs och att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för den tid redovisningen omfattar.

Midsommarkransen 2024-04-10



Kristian Palm