



Välkommen till årsredovisningen för Brf Näckrosen 14

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i 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.

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
Daniel Olov Olsson	Styrelseledamot
Ida Larusson	Styrelseledamot
Leif Erik Mikael Hägglund	Styrelseledamot
Maj Hedin	Styrelseledamot
Per Viktor Hedlund	Styrelseledamot
Bo Martin Göthberg	Suppleant
Susanne Thorsén	Suppleant
Christian Hedman	Suppleant

Valberedning

Thorild Jakobsson, Carin Cluer

Firmateckning

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

Revisorer

Niklas Nyberg Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

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

Planerade underhåll

- 2025** ● Byte av pump för varmvattencirkulation, installation och kalibrering av ventiler i VVC-systemet
Nödvändigt underhåll enligt underhållsplan som upprättas våren 2025

Avtal med leverantörer

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Efter långvariga svårigheter att finna lämplig entreprenör anlätades slutligen SN Wood Constructions för renovering av balkongerna till lägenhet 10, 13 och 16. Under renoveringsarbetet upptäcktes en större rötskada på norra gaveln av övre huset, som krävde omedelbar åtgärd. Totalsumman för renoveringen kom därför att bli högre än förväntat.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-03-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Styrelsen har undersökt möjligheten att byta leverantör för snöröjning, men inte kunnat hitta någon lämplig entreprenör.

Övriga uppgifter

Månadsavgift för lägenhet, garage och parkeringsplats höjs med 10 % från och med februari 2025 för att kompensera för det fortsatt ökande kostnadsläget i samhället.

Installation av laddstationer för elbilar har påbörjats under hösten 2024 och färdigställs våren 2025. Bidrag från Naturvårdsverket kommer att sökas för att täcka en del av kostnaden.

Under 2025 kommer också åtgärder att behöva göras för FNI, Fastighetsnära insamling. Dialog har under 2024 förts med Falu energi och vatten om möjliga placeringar av det utökade antalet avfallskärl som kommer att krävas.

SBC har anlåtats för att upprätta en underhållsplan under våren 2025. Föreningen tecknar avtalet Standard, som inkluderar årligt möte med genomgång och uppdatering av underhållsplanen. Avsikten är att föreningen långsiktigt ska kunna hålla överblick över nödvändiga åtgärder på fastigheten.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 22 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	827 165	765 616	762 859	760 730
Resultat efter fin. poster	-192 386	48 403	13 779	96 806
Soliditet (%)	26	31	28	27
Yttre fond	756 000	648 000	540 000	432 000
Taxeringsvärde	13 640 000	13 640 000	13 640 000	9 939 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	667	616	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,8	92,8	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 911	1 939	2 139	2 167
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 911	1 939	2 139	2 167
Sparande per kvm totalyta, kr	164	124	102	207
Elkostnad per kvm totalyta, kr	47	33	33	23
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	175	144	129	134
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	67	61	67	69
Energikostnad per kvm totalyta, kr	289	239	228	226
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,79	2,99	-	-
Räntekänslighet (%)	2,86	3,15	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Det negativa resultatet beror på oväntade kostnader i samband med renoveringen av tre balkonger på övre huset, då en större rötskada upptäcktes som krävde omedelbar åtgärd. För att kompensera för det negativa resultatet 2024 samt för det ökade kostnadsläget höjs månadsavgifterna för lägenheter, garage och parkeringsplatser med 10 % i början av 2025.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	149 600	-	-	149 600
Fond, yttre underhåll	648 000	-	108 000	756 000
Balanserat resultat	180 146	48 403	-108 000	120 548
Årets resultat	48 403	-48 403	-192 386	-192 386
Eget kapital	1 026 148	0	-192 386	833 762

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	228 549
Årets resultat	-192 386
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-108 000
Totalt	-71 838

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	287 113
Balanseras i ny räkning	215 276

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	827 165	765 616
Övriga rörelseintäkter	3	2 740	720
Summa rörelseintäkter		829 905	766 336
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-773 117	-508 078
Övriga externa kostnader	9	-77 706	-63 436
Personalkostnader	10	-13 142	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-94 356	-94 356
Summa rörelsekostnader		-958 321	-665 870
RÖRELSERESULTAT		-128 416	100 466
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20 316	18 193
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-84 286	-70 256
Summa finansiella poster		-63 970	-52 063
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-192 386	48 403
ÅRETS RESULTAT		-192 386	48 403

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	1 513 290	1 607 646
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		1 513 290	1 607 646
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1 513 290	1 607 646
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	8 275
Övriga fordringar	14	1 630 514	1 728 072
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	28 237	0
Summa kortfristiga fordringar		1 658 751	1 736 347
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 658 751	1 736 347
SUMMA TILLGÅNGAR		3 172 041	3 343 993

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		149 600	149 600
Fond för yttre underhåll		756 000	648 000
Summa bundet eget kapital		905 600	797 600
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		120 548	180 146
Årets resultat		-192 386	48 403
Summa fritt eget kapital		-71 838	228 548
SUMMA EGET KAPITAL		833 762	1 026 148
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	1 033 524	1 064 624
Summa långfristiga skulder		1 033 524	1 064 624
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 172 040	1 172 580
Leverantörsskulder		497	3 678
Skatteskulder		1 673	2 333
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	130 545	74 630
Summa kortfristiga skulder		1 304 755	1 253 221
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 172 041	3 343 993

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-128 416	100 466
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	94 356	94 356
	-34 060	194 822
Erhållen ränta	20 316	18 193
Erlagd ränta	-83 396	-68 664
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-97 140	144 351
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-19 655	2 602
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	51 184	-8 159
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-65 611	138 794
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-31 640	-231 640
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-31 640	-231 640
ÅRETS KASSAFLÖDE	-97 251	-92 846
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 726 880	1 819 727
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 629 629	1 726 880

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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	770 272	711 012
Hysesintäkter garage	47 741	45 906
Hysesintäkter p-plats	6 380	6 380
Elintäkter laddstolpe	400	0
Påminnelseavgift	240	60
Pantsättningsavgift	573	1 050
Överlåtelseavgift	1 313	1 208
Administrativ avgift	245	0
Öres- och kronutjämning	1	0
Summa	827 165	765 616

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	2 740	720
Summa	2 740	720

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Gårdkostnader	1 860	4 498
Gemensamma utrymmen	8 101	2 111
Snöröjning/sandning	0	63 337
Serviceavtal	7 091	6 744
Förbrukningsmaterial	1 584	667
Summa	18 636	77 357

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Tvättstuga	1 891	0
Dörrar och lås/porttele	0	9 720
VVS	9 662	8 413
Summa	11 553	18 133

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Balkonger/altaner	287 113	0
Summa	287 113	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	54 535	38 547
Uppvärmning	202 279	166 399
Vatten	76 801	70 873
Sophämtning/renhållning	35 244	27 837
Summa	368 859	303 656

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	21 917	32 884
Kabel-TV	37 329	49 035
Fastighetsskatt	27 710	27 013
Summa	86 956	108 932

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	369	658
Inkassokostnader	1 438	463
Revisionsarvoden extern revisor	20 750	14 124
Fritids och trivselkostnader	561	484
Föreningskostnader	1 288	2 314
Förvaltningsarvode enl avtal	42 191	40 494
Överlåtelsekostnad	2 006	1 838
Pantsättningskostnad	860	0
Administration	1 368	3 062
Konsultkostnader	6 875	0
Summa	77 706	63 436

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	10 000	0
Arbetsgivaravgifter	3 142	0
Summa	13 142	0

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	84 286	70 256
Summa	84 286	70 256

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	5 278 925	5 278 925
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	5 278 925	5 278 925
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 671 279	-3 576 923
Årets avskrivning	-94 356	-94 356
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 765 635	-3 671 279
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 513 290	1 607 646
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>223 709</i>	<i>223 709</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	9 600 000	9 600 000
Taxeringsvärde mark	4 040 000	4 040 000
Summa	13 640 000	13 640 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	279 509	279 509
Utgående anskaffningsvärde	279 509	279 509
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-279 509	-279 509
Utgående avskrivning	-279 509	-279 509
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	885	1 192
Transaktionskonto	559 329	658 706
Borgo räntekonto	1 070 300	1 068 174
Summa	1 630 514	1 728 072

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbet försäkr premier	15 657	0
Förutbet kabel-TV	5 137	0
Förutbet bredband	7 443	0
Summa	28 237	0

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Stadshypotek AB	2025-02-13	4,90 %	460 000	460 000
Stadshypotek AB	2026-10-30	5,31 %	182 000	184 000
Stadshypotek AB	2025-04-30	3,20 %	697 200	714 000
Stadshypotek AB	2026-06-30	5,38 %	185 424	190 504
Stadshypotek AB	2027-07-30	3,66 %	680 940	0
Stadshypotek AB	2024-07-30	1,34 %	0	688 700
Summa			2 205 564	2 237 204
Varav kortfristig del			1 172 040	1 172 580

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 047 364 kr.

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

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Uppl kostn el	2 709	0
Uppl kostnad Värme	25 780	0
Uppl kostn räntor	9 761	8 871
Uppl kostn vatten	6 421	0
Uppl kostnad Sophämtning	2 811	0
Uppl kostnad arvoden	10 000	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	3 142	0
Förutbet hyror/avgifter	69 921	65 759
Summa	130 545	74 630

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	3 559 000	3 559 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Månadsavgift för lägenhet, garage och parkeringsplats höjs med 10 % från och med februari 2025 för att kompensera för det fortsatt ökande kostnadsläget i samhället. Installation av laddstationer för elbilar har påbörjats under hösten 2024 och färdigställs våren 2025. Bidrag från Naturvårdsverket kommer att sökas för att täcka en del av kostnaden. Under 2025 kommer också åtgärder att behöva göras för FNI, Fastighetsnära insamling. Dialog har under 2024 förts med Falu energi och vatten om möjliga placeringar av det utökade antalet avfallskärl som kommer att krävas. SBC har anlitats för att upprätta en underhållsplan under våren 2025. Föreningen tecknar avtalet Standard, som inkluderar årligt möte med genomgång och uppdatering av underhållsplanen. Avsikten är att föreningen långsiktigt ska kunna hålla överblick över nödvändiga åtgärder på fastigheten.

Underskrifter

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

Falun

Daniel Olov Olsson
Styrelseledamot

Ida Larusson
Styrelseledamot

Leif Erik Mikael Hägglund
Styrelseledamot

Maj Hedin
Styrelseledamot

Per Viktor Hedlund
Styrelseledamot

Solveig Malmsten
Ordförande

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

Ernst & Young AB
Niklas Nyberg
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

29.04.2025 08:41

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 25.04.2025 20:19

DOCUMENT ID:

SJbfBGLYJgx

ENVELOPE ID:

SkGHfUtyll-SJbfBGLYJgx

DOCUMENT NAME:

Brf Näckrosen 14, 783200-2237 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. IDA LARUSSON ida.elin@hotmail.com	Signed Authenticated	27.04.2025 06:14 27.04.2025 06:11	eID Low	Swedish BankID IP: 41.90.65.206
2. LEIF ERIK MIKAEL HÄGGLUND simonafwassrugghe@gmail.com	Signed Authenticated	27.04.2025 10:28 27.04.2025 10:27	eID Low	Swedish BankID IP: 83.249.139.33
3. SOLVEIG MALMSTEN solveig.malmsten@gmail.com	Signed Authenticated	28.04.2025 11:55 28.04.2025 11:54	eID Low	Swedish BankID IP: 130.243.40.196
4. MAJ HEDIN maj.hedin@icloud.com	Signed Authenticated	28.04.2025 16:51 25.04.2025 22:48	eID Low	Swedish BankID IP: 80.216.247.34
5. Daniel Olov Olsson dan-eo@hotmail.com	Signed Authenticated	28.04.2025 19:35 28.04.2025 19:33	eID Low	Swedish BankID IP: 83.249.136.103
6. Per Viktor Hedlund viktor.plarshedlund@gmail.com	Signed Authenticated	29.04.2025 08:26 29.04.2025 08:24	eID Low	Swedish BankID IP: 94.156.31.70
7. KARL NIKLAS NYBERG niklas.nyberg@se.ey.com	Signed Authenticated	29.04.2025 08:41 29.04.2025 08:37	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.250.207

* 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 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Näckrosen 14 för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghetssätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall enligt digital signatur

Ernst & Young AB

Niklas Nyberg
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

29.04.2025 08:42

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 25.04.2025 20:19

DOCUMENT ID:

r1mfBfIKkgg

ENVELOPE ID:

BJeMSM8FYXe-r1mfBfIKkgg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Näckrosen.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KARL NIKLAS NYBERG	 Signed	29.04.2025 08:42	eID	Swedish BankID
niklas.nyberg@se.ey.com	Authenticated	29.04.2025 08:37	Low	IP: 213.115.250.207

* 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