



ÅRSREDOVISNING 2024

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

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:

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. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
3	lokaler (hyresrätt)	346
78	p-platser	0
29	garageplatser	517
195	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11 913
Totalt 305 objekt		12 776

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	2024-05-16
Curt Burman	Ledamot	2023-06-14
Britt Hultberg	Ledamot	2023-06-14
Elisabeth Bohman	Ledamot	2023-06-14
Erik Vässmar	Ledamot	2024-05-16
Daniel Rotaru	Ledamot	2024-05-16

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Curt Burman, Britt Hultberg och Elisabeth Bohman.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Revisorer har varit: Revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Therése Grubjer (sammanställande) samt Alice Azari, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-16. På stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2025-01-01 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 löpande av styrelsen.

Underhåll

Kompletterat stuprör (10st) med värmeledningar för att förebygga frysskador.

Renovering av fläktsystem på Östra Storgatan 2A och 2B.

Målning av p-rutor på p-platserna.

Renovering av genomgången vid Grängsgatan 3.

Byte av 1 st Mangel.

Föreningen har en 40-årig underhållsplan som uppdateras löpande, senast hösten 2024. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråkstagande av fondmedel.

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	Åtgärd
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	Stamspolning samt Målning av golv i 5 st soprum och pannrum
2022	Byte av 4 st torktumlare, 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
2024	Kompletterat stuprör (10st) med värmeledningar
2024	Renovering av fläktsystem på Östra Storgatan 2A och 2B.
2024	Målning av p-rutor på p-platserna samt renovering av genomgången vid Grängsgatan 3.

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
Inneväder Mårds Holding	Ventilationssystem

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 2025 visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på 4 Mkr, varav 744 tkr utgör underhållsfondering enligt underhållsplan.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 20 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 250 och under året har det tillkommit 32 och avgått 32 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 250.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	*2020
Sparande, kr/kvm	199	218	191	163	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 163	1 189	1 455	1 484	1 516
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 197	1 224	1 497	1 530	0
Räntekänslighet, %	2	2	3	3	0
Energikostnad, kr/kvm	159	150	139	134	0
Årsavgifter, kr/kvm	575	558	512	512	512
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	92	74	91	0
Totala intäkter, kr/kvm	602	591	540	540	0
Nettoomsättning, tkr	7 382	7 171	6 616	6 619	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 548	1 534	1 224	677	1 840
Soliditet, %	59	57	50	49	47

*För år 2020 - 2023 har nyckeltalen räknats fram utan garagens kvm yta. Enligt regelverket BFNAR 2023:1 skall kvadratmeter även för garage medräknas, fr o m 2024 är därmed kvm för garage medräknade. Följande nyckeltal har inte räknats ut för 2020: Sparande, Skuldsättning, kr/kvm, Skuldsättning bostadsrättsyta, Räntekänslighet, Energikostnad, Årsavgift/totala intäkter, Totala intäkter och Nettoomsättning.

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	888 640	0	0	888 640
Underhållsfond, kr	5 817 521	0	526 930	6 344 451
S:a bundet eget kapital, kr	6 706 161	0	526 930	7 233 091
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	12 494 912	1 533 806	-526 930	13 501 788
Årets resultat, kr	1 533 806	-1 533 806	1 548 310	1 548 310
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	14 028 718	0	1 021 380	15 050 098
S:a eget kapital, kr	20 734 879	0	1 548 310	22 283 189

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 744 000 kr samt ianspråktagande skett med 217 070 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	14 028 718
Årets resultat, kr	1 548 310
Reservation till underhållsfond, kr	-744 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	217 070
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	15 050 098

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	15 050 098

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	7 382 437	7 171 105
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	72 701
Summa Rörelseintäkter		7 382 437	7 243 806

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-4 595 849	-4 476 642
Övriga externa kostnader	Not 5	-123 244	-110 395
Personalkostnader	Not 6	-239 650	-226 631
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-673 281	-673 281
Summa Rörelsekostnader		-5 632 024	-5 486 949

Rörelseresultat

1 750 414 **1 756 857**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		76 263	101 009
Räntekostnader och liknande resultatposter		-278 367	-324 060
Summa Finansiella poster		-202 104	-223 051

Resultat efter finansiella poster

1 548 310 **1 533 806**

Resultat före skatt

1 548 310 **1 533 806**

Årets resultat

1 548 310 **1 533 806**

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	27 564 429	28 237 710
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		27 564 429	28 237 710
Summa Anläggningstillgångar		27 564 429	28 237 710

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		-923	2 095
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	7 860 699	5 919 258
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		456 142	432 550
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		8 315 918	6 353 903

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		2 135 799	2 058 686
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		2 135 799	2 058 686

Kassa och bank

Kassa och bank		38 108	38 108
<i>Summa Kassa och bank</i>		38 108	38 108

Summa Omsättningstillgångar**10 489 825 8 450 697****Summa Tillgångar****38 054 254 36 688 407**

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	888 640	888 640
Fond för yttre underhåll	6 344 451	5 817 521
Summa Bundet eget kapital	7 233 091	6 706 161

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	13 501 788	12 494 912
Årets resultat	1 548 310	1 533 806
Summa Fritt eget kapital	15 050 098	14 028 718

Summa Eget kapital

22 283 189 **20 734 879**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 9	9 413 315	14 260 912
Summa Långfristiga skulder		9 413 315	14 260 912

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	4 847 605	317 035
Leverantörsskulder		527 897	428 339
Skatteskulder		29 712	38 044
Övriga kortfristiga skulder	Not 11	11 382	9 475
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	941 154	899 723
Summa Kortfristiga skulder		6 357 750	1 692 617

Summa Skulder

15 771 065 **15 953 529**

Summa Eget kapital och skulder

38 054 254 **36 688 407**

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-312023-01-01
2023-12-31**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

Rörelseresultat 1 750 414 1 756 857

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 673 281 673 281

*Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet***673 281 673 281**

Erhållen ränta 77 185 96 880

Erlagd ränta -279 318 -333 424

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital**2 221 562 2 193 594***Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -21 596 -1 493

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 135 515 -342 407

*Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital***113 918 -343 900****Kassaflöde från den löpande verksamheten****2 335 480 1 849 694****Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -317 027 -3 259 652

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-317 027 -3 259 652****Årets kassaflöde****2 018 453 -1 409 958**Likvida medel vid årets början **8 011 709 9 421 667**Likvida medel vid årets slut **10 030 162 8 011 709**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattnings

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 850 812	6 651 132
	Hyror lokaler	148 740	142 956
	Hyror garage och parkeringsplatser	336 350	335 500
	Hyror förbrukningsbaserad	0	815
	Hyror övrigt	1 500	1 500
	Övriga primära intäkter	48 395	41 703
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	7 385 797	7 173 605
	Hysesbortfall	-3 360	-2 500
	<i>Summa</i>	-3 360	-2 500
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 382 437	7 171 105

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	24 944
	Övriga sekundära intäkter	0	47 757
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	72 701
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-777 304	-730 808
	Snö och halk-bekämpning	-46 966	-87 016
	Reparationer	-392 084	-272 252
	Planerat underhåll	-217 070	-466 817
	Försäkringsskador	-14 614	-26 449
	EI	-716 215	-500 634
	Uppvärmning	-717 456	-837 690
	Vatten	-511 154	-496 643
	Sophämtning	-331 486	-234 342
	Fastighetsförsäkring	-276 054	-250 963
	Kabel-TV och bredband	-19 584	-16 168
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-334 990	-326 995
	Förvaltningsavtalskostnader	-229 916	-229 866
	Övriga driftkostnader	-10 957	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 595 849	-4 476 642
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-2 188	-2 029
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-5 590	-2 644
	Administrationskostnader	-68 604	-68 447
	Extern revision	-22 509	-19 575
	Konsultkostnader	-21 394	-8 577
	Föreningsverksamhet	-1 309	-7 474
	Övriga förvaltningskostnader	-1 650	-1 650
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-123 244	-110 395

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-81 353	-79 002
	Övriga arvoden	-114 550	-106 860
	Sociala avgifter	-38 202	-35 266
	Övriga personalkostnader	-5 546	-5 503
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-239 650	-226 631
Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	46 528 373	46 528 373
	Ingående anskaffningsvärde mark	874 600	874 600
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	47 402 973	47 402 973
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-19 165 263	-18 491 982
	Årets avskrivningar	-673 281	-673 281
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-19 838 544	-19 165 263
	<i>Utgående redovisat värde</i>	27 564 429	28 237 710
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	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
	<i>Summa</i>	154 114 000	154 114 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	29 450 000	36 170 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	29 450 000	36 170 000
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	7 856 255	5 914 915
	Skattekonto	4 444	4 343
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	7 860 699	5 919 258

Not 9 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2024-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,35%	2028-09-01	3 074 066	60 000
Swedbank Hyp AB (publ)	2,21%	2026-10-23	4 949 590	109 865
Swedbank Hyp AB (publ)	2,18%	2026-09-25	1 620 121	60 597
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,21%	2025-12-01	4 617 143	100 000
			14 260 920	330 462
Långfristig del			9 413 315	
Nästa års amortering av långfristig skuld			230 462	
Lån som ska konverteras inom ett år			4 617 143	
Kortfristig del			4 847 605	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			330 462	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 321 848	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			1,91%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 10 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2024-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,35%	2028-09-01	3 074 066	60 000
Swedbank Hyp AB (publ)	2,21%	2026-10-23	4 949 590	109 865
Swedbank Hyp AB (publ)	2,18%	2026-09-25	1 620 121	60 597
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,21%	2025-12-01	4 617 143	100 000
			14 260 920	330 462
Nästa års amortering av långfristig skuld			230 462	
Lån som ska konverteras inom ett år			4 617 143	
Kortfristig del			4 847 605	

Not 11 Övriga kortfristiga skulder 2024-12-31 2023-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	3 363	3 313
Källskatt	4 955	6 162
Övriga kortfristiga skulder	3 064	0
<i>Summa Övriga skulder</i>	11 382	9 475

Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	629 505	569 712
	Upplupna räntekostnader	42 704	43 655
	Övriga upplupna kostnader	268 945	286 356
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	941 154	899 723

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nöldynan 1 o 2 för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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 Kungsbron Borevision AB 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 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 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 2024 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 räkenskaper. 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
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-04-07 kl. 12:29:50



CURT BURMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 14:12:18



ERIK VÄSSMAR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 22:22:09



DANIEL ROTARU

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 10:25:26



ELISABETH BOHMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 14:03:09



BRITT HULTBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 14:00:02



OLA TRANÉ

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 05:24:55



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-04-10 kl. 05:25:55



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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.