

Årsredovisning 2024

Brf Näckrosen i Solna

715200-1504



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Näckrosen i Solna

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. 5
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. 18

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 Solna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1944-10-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1949-04-30 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-10 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Championjonen 1 Näckrosvägen 18–26	1946	Solna
Kremlan 1 Näckrosvägen 17–23	1946	Solna
Kremlan 2 Näckrosvägen 11–15	1946	Solna
Skivlingen 1 Näckrosvägen 5–9	1947	Solna
Skägglaven 1 Näckrosvägen 33–43	1946	Solna
Stenlaven 1 Näckrosvägen 25–31	1946	Solna
Stenmurklan 1 Näckrosvägen 28–32	1945	Solna
Strutsen 1 Näckrosvägen 38–40, Råsundavägen 146–148	1948	Solna
Toppmurklan 1 Näckrosvägen 34	1945	Solna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1946

Föreningen har 521 bostadsrätter om totalt 30 416 kvm 12 lokaler och 5 bostadsrättslokaler om totalt 1 361 kvm. Byggnadernas totalyta är 31776 kvm.

Styrelsens sammansättning

Filip Hemanus Hagenius	Ordförande
Buster Oldmark	Styrelseledamot
Caroline Kristensson	Styrelseledamot
Eva Blizzard	Styrelseledamot

Kenan Hasanbegovic	Styrelseledamot
Mikael Hägg	Styrelseledamot
Anders Erik Niva	Suppleant
Hanna Lundström	Suppleant
Johanna Nilsson	Suppleant

Valberedning

Kristina Nordin

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av 2 ledamöter i styrelsen.

Revisorer

Revisor	KPMG AB Auktoriserad Revisor
Martin Vogel	Revisorssuppleant
Viktor Petersson	Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-03.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Byte av VS och VVC pumpar
Inköp av expansionskärl och avgasare
Inplåtning av hisstrumma
Takomläggning Näckrosvägen 7
Byte av källardörrar med asbest i nr 33-43
Vid behov, byte av äldre tvättmaskiner och torktumlare.
- 2023** ● Översyn av expansionskärl i undercentral.
Åtgärder av elektronik i portar efter åsknedslag.
Inspektion och åtgärder – brandluckor (årligen).
Löpande markarbete och nyplantering
Armaturer i och utanför portar – justering av timers och avslut av påbörjat arbete 2022.
Renovering av några tak och fortsatt inplåtning av skorstenar för att förhindra ras av tegel.
Översyn av radiatorsystemen.
- 2022** ● Inplåtning av skorstenar.
Byte av branddörrar som innehåller asbest.
Underhåll av golv på piskaltanerna.

2022 ● Kvarvarande utearmaturer och trapphus på samtliga fastigheter byts till led.
Målning av utskjutande entrétak där behov finns.

2021 ● Nytt tak Näckrosvägen 37–39.
Stamspolning av köks- och badrumsstammar.

Planerade underhåll

2025 ● Vid behov, byte av äldre tvättmaskiner och torktumlare.
Takomläggning på Näckrosvägen 5 och 9
Målning av fasaddörrar
Slipning och lackning av entréparti
Byte av Styrssystem
Uppdatering av hisstelefoner

2025-2027 ● Fönsterrenovering

2026 ● Byte av tak Näckrosvägen 17-19 och 21-23
Stamspolning

Avtal med leverantörer

Brandskydd	Brandsäkra Norden AB
Bredband	Ownit
Fastighetsskötsel	Micael Öberg Fastighetsservice
Hisservice	ITK
Kabel-TV	Tele 2
Markskötsel	Habitek/Crafttech
Passersystem	LTP Säkerhetsteknik
Revisor	KPMG
Snöskottning och sandning	Hagslättis Markservice
Teknisk och ekonomisk förvaltning	Nabo
Trappstädning	Assista
Trappstädning	Hilmarent AB
Elhandel	Falkenberg Energi AB
Elnät	Vattenfall
Fjärrvärme	Norrenergi

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen har arbetat aktivt med att försöka stärka ekonomin i föreningen. Detta genom att omförhandla våra lån, omförvandla avtal, skriva ramavtal samt minska administrationskostnader där det är möjligt. Avgiften höjdes med 6% den 1 januari 2024.

Förändringar i avtal

Byte av städfirma i föreningen genomfördes i somras för att höja kvaliteten på storstädningar.

Avtalet med trädgårdsfirman Atermon ut har löpt ut under 2024, styrelsen valde att inte förlänga det. Det har tilldelats en separat budget för att säkerställa fortsatt underhåll och trädvård av trädbeståndet.

Vi har även skrivit ramavtal med Vivision Stockholm VVS för att få ner våra kostnader.

Övriga uppgifter

Näckrosbladet har under 2024 kommit ut med fyra nummer.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 735 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 65. Det har under året skett 55 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	27 113 944	25 826 547	24 618 000	22 927 000
Resultat efter fin. poster	-162 242	1 681 681	1 714 750	385 000
Soliditet (%)	13	13	11	10
Yttre fond	12 419 112	-	-	-
Taxeringsvärde	986 600 000	986 600 000	986 600 000	800 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	797	754	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,2	86,8	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 366	3 510	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 251	3 390	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	169	230	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	47	29	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	179	168	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	42	24	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	268	221	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,09	2,72	-	-
Räntekänslighet (%)	4,22	4,66	-	-

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

Förlusten är framförallt en bokföringsteknisk förlust, drivet av avskrivningar som inte är kassaflödespåverkande. Orsaken till att även kassaflödet är negativt beror på att vi har amorterat ca 4,4 miljoner. Denna förlust har ingen påverkan på ekonomin, varken på kort eller lång sikt.

Styrelsen kommer finansiera framtida ekonomiska åtaganden genom upptagande av nya lån.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	644 905	-	-	644 905
Fond, yttre underhåll	0	-	12 419 112	12 419 112
Reservfond	631 663	-	-	631 663
Balanserat resultat	13 926 513	1 681 681	-12 419 112	3 189 081
Årets resultat	1 681 681	-1 681 681	-162 242	-162 242
Eget kapital	16 884 761	0	-162 242	16 722 519

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	3 189 081
Årets resultat	-162 242
Totalt	3 026 839

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	12 419 112
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 545 710
Balanseras i ny räkning	-7 846 563
	3 026 839

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	27 113 944	25 826 547
Övriga rörelseintäkter	3	4 154	814 378
Summa rörelseintäkter		27 118 098	26 640 925
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-18 563 429	-16 217 450
Övriga externa kostnader	9	-1 062 689	-1 306 557
Personalkostnader	10	-435 255	-424 720
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 978 587	-4 086 901
Summa rörelsekostnader		-24 039 960	-22 035 628
RÖRELSERESULTAT		3 078 139	4 605 297
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 715	13 891
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-3 259 096	-2 937 507
Summa finansiella poster		-3 240 381	-2 923 616
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-162 242	1 681 681
ÅRETS RESULTAT		-162 242	1 681 681

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	112 303 885	113 652 940
Markanläggningar	13	3 562 192	3 956 248
Maskiner och inventarier	14	274 862	236 202
Pågående projekt		0	1 080 062
Summa materiella anläggningstillgångar		116 140 939	118 925 452
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		116 140 939	118 925 452
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		483 077	562 757
Övriga fordringar	15	7 818 933	10 417 096
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	807 076	548 906
Summa kortfristiga fordringar		9 109 086	11 528 758
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		9 109 086	11 528 758
SUMMA TILLGÅNGAR		125 250 025	130 454 210

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		644 905	644 905
Uppskrivningsfond		631 663	631 663
Summa bundet eget kapital		1 276 568	1 276 568
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		15 608 193	13 926 513
Årets resultat		-162 242	1 681 681
Summa fritt eget kapital		15 445 951	15 608 193
SUMMA EGET KAPITAL		16 722 519	16 884 761
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	67 831 888	33 374 520
Övriga långfristiga skulder		209 300	312 815
Summa långfristiga skulder		68 041 188	33 687 335
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	35 462 142	74 335 260
Leverantörsskulder		894 165	1 204 815
Skatteskulder		123 146	111 738
Övriga kortfristiga skulder		61 877	14 097
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	3 944 988	4 216 204
Summa kortfristiga skulder		40 486 318	79 882 114
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		125 250 025	130 454 210

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 078 139	4 605 297
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 978 587	4 086 901
	7 056 726	8 692 198
Erhållen ränta	18 715	13 891
Erlagd ränta	-3 344 297	-2 879 421
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 731 144	5 826 668
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-208 949	4 506 728
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-437 477	-5 039 611
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 084 718	5 293 785
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 194 074	-2 332 727
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 194 074	-2 332 727
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-4 415 750	-250 000
Depositioner	-103 515	-86 435
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-4 519 265	-336 435
ÅRETS KASSAFLÖDE	-2 628 621	2 624 623
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	10 406 762	7 782 139
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	7 778 141	10 406 762

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Näckrosen i Solna har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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	1,14 - 3,95 %
Markanläggningar	4 %
Fastighetsförbättringar	2 - 10 %
Maskiner och inventarier	10 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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	23 298 600	21 986 992
Årsavgifter, lokaler	232 080	218 948
Hysesintäkter, lokaler	2 049 049	2 100 580
Hysesintäkter, p-platser	461 702	467 337
Kabel-TV/Bredband	927 992	928 288
Övriga intäkter	145 921	135 071
Intäktsreduktion	-5 000	-14 269
El	3 600	3 600
Summa	27 113 944	25 826 547

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-4	8
Elprisstöd	0	382 943
Övriga intäkter	3 859	15 110
Ersättn.fr.försäkr.bolag	0	395 846
Övriga rörelseintäkter	299	20 471
Summa	4 154	814 378

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	277 290	477 822
Fastighetsskötsel M Öberg	562 170	661 473
Städning	878 501	610 795
Besiktning och service	176 224	397 314
Trädgårdsarbete	35 110	3 203
Övrigt	580 909	596 199
Snöskottning	287 061	101 884
Summa	2 797 265	2 848 690

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	121 670	92 872
Bostäder	111 730	46 782
Bostäder VVS	43 519	0
Lokaler	16 919	0
Tvättstuga	121 483	23 034
Trapphus/port/entr	4 116	8 241
Källarutrymmen	7 285	0
Soprum/miljöanläggning	8 295	19 507
Dörrar och lås/porttele	28 169	79 845
Övriga gemensamma utrymmen	5 521	74 313
VA	98 167	124 365
Värme	147 749	128 039
Ventilation	31 791	43 326
El	41 847	31 557
Hissar	301 147	308 759
Tak	12 850	11 175
Fönster	13 152	14 145
Staket/grind/terrass	17 320	0
Försäkringsärende/vattenskada	358 678	53 008
Reparation p.g.a. skadegörelse	1 319	2 338
Summa	1 492 725	1 061 306

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Bostäder	140 864	4 500
Lokaler	0	125 938
Tvättstuga	0	3 731
Källarutrymmen	0	39 300
Dörrar och lås/porttele	322 975	0
VA	0	95 000
Värme	906 596	1 062 654
Ventilation	36 700	170 214
El	0	18 772
Tak	54 450	19 850
Fönster	71 625	0
Balkonger	12 500	0
Summa	1 545 710	1 539 959

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	1 507 212	920 240
Uppvärmning	5 686 786	5 335 074
Vatten	1 319 847	764 601
Sophämtning	1 112 210	874 849
Summa	9 626 055	7 894 764

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	343 086	311 314
Kabel-TV	0	315 067
Bredband	0	332 432
Bredband/Kabeltv	1 166 731	358 174
Arvode teknisk förvaltning	536 627	521 875
Fastighetsskatt	1 055 230	1 033 869
Summa	3 101 674	2 872 731

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	331 980	597 833
Förbrukningsmaterial	22 874	21 830
Juridiska kostnader	187 030	179 857
Revisionsarvoden	68 304	12 075
Ekonomisk förvaltning	400 000	400 000
Konsultkostnader	52 500	94 963
Summa	1 062 689	1 306 557

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	331 741	322 246
Sociala avgifter	103 514	102 474
Summa	435 255	424 720

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	3 259 080	2 928 185
Övriga räntekostnader	16	9 322
Summa	3 259 096	2 937 507

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	170 331 534	169 321 128
Årets inköp	2 209 637	1 010 406
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	172 541 171	170 331 534
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-56 678 594	-53 188 830
Årets avskrivning	-3 558 692	-3 489 764
Utgående ackumulerad avskrivning	-60 237 286	-56 678 594
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	112 303 885	113 652 940
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>25 649 225</i>	<i>25 649 225</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	384 800 000	384 800 000
Taxeringsvärde mark	601 800 000	601 800 000
Summa	986 600 000	986 600 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2024	2023
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	9 851 294	9 851 294
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	9 851 294	9 851 294
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 895 046	-5 303 966
Årets avskrivning	-394 056	-591 080
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 289 102	-5 895 046
Utgående restvärde enligt plan	3 562 192	3 956 248

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	335 759	93 500
Inköp	64 499	242 259
Utgående anskaffningsvärde	400 258	335 759
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-99 557	-93 500
Avskrivningar	-25 839	-6 057
Utgående avskrivning	-125 396	-99 557
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	274 862	236 202

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	40 792	10 334
Nabo Klientmedelskonto	6 709 884	9 343 145
Borgo	1 068 257	1 063 617
Summa	7 818 933	10 417 096

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	563 197	332 089
Fastighetsskötsel	44 975	37 278
Försäkringspremier	87 850	79 539
Förvaltning	111 054	100 000
Summa	807 076	548 906

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2027-09-30	2,59 %	1 823 250	1 989 000
Stadshypotek	2026-09-01	2,79 %	23 799 000	23 799 000
Stadshypotek	2026-09-01	2,79 %	9 960 000	9 960 000
Stadshypotek	2026-09-01	2,73 %	2 854 618	6 854 618
Stadshypotek	2025-12-01	3,47 %	15 500 000	15 750 000
Stadshypotek	2028-12-01	3,67 %	17 687 020	17 687 020
Stadshypotek	2025-01-13	3,69 %	19 962 142	19 962 142
Swedbank	2026-09-25	2,51 %	11 708 000	11 708 000
Summa			103 294 030	107 709 780
Varav kortfristig del			35 462 142	74 335 260

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 102 981 530 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. Lånet som omsätts den 13 januari 2025 är rörligt alla andra lånen är bundna.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	65 060	35 000
El	145 724	70 839
Uppvärmning	773 692	870 346
Utgiftsräntor	246 516	331 717
Vatten	0	66 076
Löner	226 770	334 620
Sociala avgifter	105 138	105 138
Beräknade uppl. sociala avifter	-33 884	0
Förutbetalda avgifter/hyror	2 415 972	2 402 468
Summa	3 944 988	4 216 204

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	113 305 400	113 305 400

Underskrifter

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

Solna

Filip Hemanus Hagenius
Ordförande

Caroline Kristensson
Styrelseledamot

Eva Blizzard
Styrelseledamot

Buster Oldmark
Styrelseledamot

Jonathan Rengius Persson
Styrelseledamot

Kenan Hasanbegovic
Styrelseledamot

Mikael Hägg
Styrelseledamot

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

KPMG AB
Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor

Viktor Petersson
Internrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.05.2025 15:50

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 21.05.2025 12:00

DOCUMENT ID:

SywrEQiblg

ENVELOPE ID:

rkgB4Vmo-ge-SywrEQiblg

DOCUMENT NAME:

Brf Näckrosen i Solna, 715200-1504 - Årsredovisning 2024.pdf

20 pages

SHA-512:

9c7c71238430cb69e7f496f3a23774fbde1cdf8fdf1603f44c7f6ca1337ea4319ca60b3342ab65530d4f084402249ed4a277792394171e1841b5d2570e96e2c5

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KENAN HASANBEGOVIC ekonomiansvarig@brfnackrosen.se	 Signed Authenticated	21.05.2025 13:07 21.05.2025 13:02	eID Low	Swedish BankID IP: 147.161.151.117
2. Eva Maria Elisabet Blizzard energiansvarig@brfnackrosen.se	 Signed Authenticated	21.05.2025 17:27 21.05.2025 12:18	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.5.124
3. Filip Hagenius viceordforande@brfnackrosen.se	 Signed Authenticated	22.05.2025 13:57 22.05.2025 13:56	eID Low	Swedish BankID IP: 83.241.237.186
4. Per Buster Oldmark ordforande@brfnackrosen.se	 Signed Authenticated	22.05.2025 14:44 22.05.2025 14:44	eID Low	Swedish BankID IP: 95.198.184.252
5. PER JONATHAN RENGUIS PERSSON sekreterare@brfnackrosen.se	 Signed Authenticated	22.05.2025 17:53 22.05.2025 17:53	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.88.239
6. CAROLINE KRISTENSSON markansvarig@brfnackrosen.se	 Signed Authenticated	23.05.2025 11:59 23.05.2025 11:57	eID Low	Swedish BankID IP: 84.218.30.113
7. MIKAEL HÄGG fastighetsansvarig@brfnackrosen.se	 Signed Authenticated	23.05.2025 12:25 23.05.2025 12:24	eID Low	Swedish BankID IP: 84.218.30.38
8. VIKTOR GUNNAR PETERSSON internrevisor@brfnackrosen.se	 Signed Authenticated	25.05.2025 11:10 23.05.2025 16:31	eID Low	Swedish BankID IP: 52.48.132.164

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

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
9. MATS BENJAMIN HENRI KSSON	 Signed	26.05.2025 15:50	eID	Swedish BankID
benjamin.henriksson@kp mg.se	Authenticated	23.05.2025 13:07	Low	IP: 195.84.56.2

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

 Attachments

No attachments related to this 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 i Solna, org. nr 715200-1504

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Näckrosen i Solna för år 2024.

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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 uppger, 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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 om 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 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 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Näckrosen i Solna för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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. Vi som registrerat revisionsbolag 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 betryggande sätt.

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, eller
- 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Ort och datum framgår av våra elektroniska signaturer

KPMG AB

Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor

Viktor Pettersson
Förtroendevald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.05.2025 15:51

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 21.05.2025 12:00

DOCUMENT ID:

HkSSE7sbeg

ENVELOPE ID:

B1NNVmsbXL-HkSSE7sbeg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse.pdf

2 pages

SHA-512:

4bbbb59b9b04d77fab290c0c00c5b11f9c8f46cd66335
82e7e060b7d7b425dae47d4728a9b07f7b64110d16b7b
5f9100be4e5f9a54e34ddb9891651d836fd92

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. VIKTOR GUNNAR PETERS SON	Signed	25.05.2025 11:09	eID	Swedish BankID
internrevisor@brfnackros en.se	Authenticated	25.05.2025 11:07	Low	IP: 52.48.132.164
2. MATS BENJAMIN HENRI KSSON	Signed	26.05.2025 15:51	eID	Swedish BankID
benjamin.henriksson@kp mg.se	Authenticated	23.05.2025 13:08	Low	IP: 195.84.56.2

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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

Attachments

No attachments related to this 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