



Årsredovisning 2023



Brf Närdingen 1

Org nr 769604-8458

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Närdingen 1, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet är geografiskt belägen i Stockholms kommun och har fastighetsbeteckning Närdingen 1. Byggnaden uppfördes 1963 och nyttjades under längre tid som äldreboende. Föreningen bildades 1999 och tomträtten förvärvades 2001. Därefter genomfördes omfattande ombyggnader 2004/2005 för att sedan bestå av 140 lägenheter. Fastigheten är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtal gäller till och med år 2040. Tomträttsavgäld uppgår till 781 tkr/år.

Den totala arean för fastigheten är 5 650 m² varav 5 086 m² utgör bostadsyta.

Lägenhetsfördelning:

84 st 1 rum och kök

55 st 2 rum och kök

1 st 3 rum och kök

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 220 000 000 kr, varav markvärdet motsvarar 101 000 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Protector Forsikring ASA.

Fastighetsförvaltning

Föreningen anlitar Fastum AB för ekonomisk förvaltning och Fastum Teknik AB för teknisk förvaltning.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 1 104 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska ske med minst 0,3 % av byggnadskostnaden för föreningens hus per år enligt föreningens stadgar. Eftersom föreningen har en uppdaterad underhållsplan så sker avsättningen till föreningens underhållsfond enligt den.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2023-05-24 och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

| | |
|------------------|-------------|
| Pernilla Fröding | Ordförande |
| Alexander Blank | Kassör |
| Charlotte Grass | Sekreterare |
| Caroline Bern | Ledamot |
| Kristin Unander | Suppleant |
| Michael Alsén | Suppleant |

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Styrelsen har under året hållit 12 st protokollförda sammanträden inklusive ett (1) konstituerande möte.

Revisorer

| | |
|----------------------------------|-----------|
| Per Lindblom | Ordinarie |
| Allians Revision och Redovisning | |
| Satsuki Murofushi | Suppleant |

Valberedning

Carin Lind
Kristina Waldemarsson
Göta Hirvonen

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-12-05.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgifterna höjdes med 20 % från 1 januari 2023. Höjningen berodde på ökade räntekostnader för föreningens lån, höjd tomträttsavgäld, höjda taxor för vatten och avfall, högre el- och fjärrvärmepriser samt ökade priser generellt i samhället.

Under året har styrelsen lagt en beställning för renovering av föreningens fyra hissar. Maskineri, styrelektronik, korginredning, linor och dörrlås kommer att bytas, vilket förväntas sänka föreningens kostnader för reparationer och höja driftsäkerheten. Arbetena kommer att inledas under våren 2024 och finansieras delvis med egna medel och delvis med lån.

Nytt expansionskärl i undercentralen installerades då det gamla hade nått sin tekniska livslängd.

En arbetsgrupp har arbetat med att undersöka installation av laddstolpar för elbilar på föreningens parkeringsplatser. Projektet har dock lagts på is p g a lågt intresse bland föreningens medlemmar.

En ny mobilmast installerades på taket på hus 115. Föreningen erhåller hyresintäkter från Telia för masten.

Läckande korridorsfönster i hus 115 på plan 8 och 9 har åtgärdats.

En arbetsgrupp för föreningens gym har startats och styrelsen har beviljat medel för inköp av ny utrustning, vilket kommer att ske under 2024.

Styrelsen har beslutat att ta ut en avgift för andrahandsuthyrningar. Avgiften uppgår till 10 % av ett prisbasbelopp och år.

Rutorna kring parkeringsplatserna har målats. En del platser har fått tydligare skyltning och det har även satts upp en "kör sakta"-skylt.

Två säljar i slänten ned mot Årstaliden har tagits ned då träden var döda.

Cyklar i cykelrummen med platta däck har flyttats till berggrummet under hus 115 för att frigöra plats.

Tilluftsaggregatet i tvättstugan har reparerats vilket har lett till bättre luft i utrymmet.

I juli drabbades fem lägenheter i hus 115 av en vattenskada p g a en brusten vattenledning i en av lägenheterna. Skadorna blev ett ärende för föreningens försäkringsbolag och lägenheterna återställdes under hösten.

Föreningens gemensamhetslokal drabbades också av en vattenskada p g a läckage från en dagvattenledning under golvet. Även detta blev ett försäkringsärende och lokalen återställs under våren 2024.

Vattenläckage har även upptäckts i korridoren mellan hus 111 och 113. Regn och smältvatten verkar ta sig in från trappen som går från grillytan framför hus 111 upp till innergården utanför hus 113. Styrelsen har anlitat en konstruktör för förslag på åtgärder.

Vattenläckage har även upptäckts på taket i hus 115 och från en dagvattenledning i trapphuset i samma hus. Punktreparationer är beställda.

Under året har två städdagar genomförts.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets utgång 179 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i bostadsrättsföreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 14 (19 st 2022) överlåtelser skett.

| Flerårsöversikt (tkr) | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 5 833 | 4 884 | 4 884 | 4 619 | 4 441 |
| Resultat efter finansiella poster | -2 472 | -2 570 | -1 362 | -1 097 | -719 |
| Soliditet (%) | 72 | 72 | 73 | 73 | 80 |
| Årets resultat exkl avskr | -349 | -456 | 716 | 977 | 1 048 |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 1 104 | 920 | 920 | 876 | 835 |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm) | 7 016 | 7 016 | 7 016 | 7 016 | 4 892 |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 7 794 | 7 794 | 7 794 | 7 794 | 5 435 |
| Sparande per kvm (kr/kvm) | -73 | 1 | 137 | 206 | 189 |
| Räntekänslighet (%) | 7 | 8 | 8 | 9 | 7 |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm) | 253 | 247 | 217 | 188 | 210 |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter | 93 | 95 | 95 | 95 | 95 |

Nyckeltalens jämförbarhet med tidigare år är bristande på grund av nya regler om nya nyckeltal och definitioner från 2023.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror till största del på avskrivningar på totalt 2 122 785 kr samt kraftigt ökade räntekostnader vilka har kostnadsförts i bokslutet per 2023-12-31.

Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov. Föreningen kommer att höja årsavgifterna med 20 % 2024.

Förändringar i eget kapital

| | Inbetalda insatser | Underhålls fond | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|-----------------------|--------------------|------------------------|-------------------|--------------------|
| Belopp vid årets ingång | 111 350 500 | 5 410 186 | -7 927 778 | -2 569 850 | 106 263 058 |
| Disposition av föregående års resultat: | | 745 957 | -3 315 807 | 2 569 850 | 0 |
| Årets resultat | | | | -2 472 045 | -2 472 045 |
| Belopp vid årets utgång | 111 350 500 | 6 156 143 | -11 243 585 | -2 472 045 | 103 791 013 |

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|------------------|--------------------|
| ansamlad förlust | -11 243 585 |
| årets förlust | -2 472 045 |
| | -13 715 630 |

| | |
|--|--------------------|
| behandlas så att | |
| till fond för yttre underhåll avsättes | 1 234 000 |
| av fonden ianspråk tas | 0 |
| i ny räkning överföres | -14 949 630 |
| | -13 715 630 |

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

| Resultaträkning | Not | 2023-01-01 -2023-12-31 | 2022-01-01 -2022-12-31 |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 5 832 513 | 4 883 841 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 180 075 | 55 042 |
| Summa rörelseintäkter | | 6 012 588 | 4 938 883 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4 | -4 082 170 | -4 236 257 |
| Övriga externa kostnader | 5 | -501 030 | -491 892 |
| Personalkostnader | 6 | -234 309 | -234 301 |
| Avskrivningar | | -2 122 785 | -2 113 675 |
| Summa rörelsekostnader | | -6 940 294 | -7 076 125 |
| Rörelseresultat | | -927 706 | -2 137 242 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 28 911 | 30 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -1 573 250 | -432 638 |
| Summa finansiella poster | | -1 544 339 | -432 608 |
| Resultat efter finansiella poster | | -2 472 045 | -2 569 850 |
| Årets resultat | | -2 472 045 | -2 569 850 |

| Balansräkning | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------|------------|-------------------|-------------------|
|----------------------|------------|-------------------|-------------------|

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

| | | | |
|---|---|--------------------|--------------------|
| Byggnader och mark | 7 | 140 118 047 | 142 234 790 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | 8 | 102 708 | 0 |
| Pågående nyanläggningar | 9 | 213 905 | 89 193 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 140 434 660 | 142 323 983 |

| | | | |
|------------------------------------|--|--------------------|--------------------|
| Summa anläggningstillgångar | | 140 434 660 | 142 323 983 |
|------------------------------------|--|--------------------|--------------------|

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

| | | | |
|--|----|------------------|------------------|
| Kundfordringar | | 50 868 | 14 943 |
| Övriga fordringar | 10 | 1 761 891 | 4 066 798 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 11 | 574 476 | 489 163 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 2 387 235 | 4 570 904 |

Kassa och bank

| | | | |
|------------------------------------|--|------------------|------------------|
| Kassa och bank | | 2 124 148 | 1 183 |
| Summa kassa och bank | | 2 124 148 | 1 183 |
| Summa omsättningstillgångar | | 4 511 383 | 4 572 087 |

| | | | |
|-------------------------|--|--------------------|--------------------|
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 144 946 043 | 146 896 070 |
|-------------------------|--|--------------------|--------------------|

| Balansräkning | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 111 350 500 | 111 350 500 |
| Fond för yttre underhåll | | 6 156 143 | 5 410 186 |
| Summa bundet eget kapital | | 117 506 643 | 116 760 686 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -11 243 585 | -7 927 778 |
| Årets resultat | | -2 472 045 | -2 569 850 |
| Summa fritt eget kapital | | -13 715 630 | -10 497 628 |
| Summa eget kapital | | 103 791 013 | 106 263 058 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 12 | 39 641 536 | 39 641 536 |
| Leverantörsskulder | | 414 407 | 243 212 |
| Skatteskulder | | 19 107 | 21 865 |
| Övriga skulder | | 64 065 | 60 286 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 13 | 1 015 915 | 666 113 |
| Summa kortfristiga skulder | | 41 155 030 | 40 633 012 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 144 946 043 | 146 896 070 |

Kassaflödesanalys

| | Not | 2023-01-01 -2023-12-31 | 2022-01-01 -2022-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | -2 472 045 | -2 569 850 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | 2 122 785 | 2 113 675 |
| Förändring skatteskuld/fordran | | -2 758 | 3 230 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | | -352 018 | -452 944 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | | |
| Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar | | -35 925 | -14 338 |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | -84 031 | -56 708 |
| Förändring av leverantörsskulder | | 171 195 | -112 072 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | 353 581 | -32 604 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 52 802 | -668 666 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | | -233 462 | -194 347 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -233 462 | -194 347 |
| Årets kassaflöde | | -180 660 | -863 013 |
| Likvida medel och avräkningskonto | | | |
| Likvida medel och avräkningskonto vid årets början | | 4 041 158 | 4 904 171 |
| Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut | | 3 860 498 | 4 041 158 |

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Intäktsredovisning

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Byggnaden är uppdelad i komponenter som skrivs av separat över nyttjandeperioden. Angiven avskrivningsprocent för byggnaden är viktad.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

| | |
|------------------|--------|
| Byggnader | 2,23 % |
| Fasadrenovering | 2,5 % |
| Markanläggningar | 5 % |

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Not 2 Nettoomsättning

| | 2023 | 2022 |
|--------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 5 614 669 | 4 680 646 |
| Hyror lokaler | 57 394 | 51 421 |
| P-plats och garage | 154 450 | 145 775 |
| Övriga objekt | 6 000 | 6 000 |
| | 5 832 513 | 4 883 842 |

I årsavgiften ingår värme, el, vatten, TV och bredband.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2023 | 2022 |
|-----------------------------|----------------|---------------|
| Gemensamhetslokal | 36 810 | 0 |
| Avgift andrahandsupplåtelse | 37 688 | 6 717 |
| Övriga intäkter | 40 157 | 48 324 |
| Elprisstöd | 65 421 | 0 |
| | 180 076 | 55 041 |

Not 4 Driftskostnader

| | 2023 | 2022 |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Trädgårdsskötsel | 161 685 | 180 350 |
| Kostnader i samband med städdagar | 4 637 | 1 924 |
| Städkostnader | 97 132 | 110 884 |
| Hyra av entrémattor | 17 860 | 0 |
| Snöröjning/sandning | 86 811 | 73 965 |
| Trivselåtgärder | 949 | 0 |
| Systematiskt brandskyddsarbete | 15 592 | 63 855 |
| Hisskostnader | 34 485 | 31 052 |
| Reparationer (a) | 360 012 | 291 566 |
| Hissreparationer | 99 735 | 114 002 |
| Trädgård och utemiljö | 14 901 | 0 |
| Planerat underhåll | 0 | 462 043 |
| Fastighetsel | 303 797 | 440 588 |
| Uppvärmning (b) | 924 223 | 793 446 |
| Vatten och avlopp (c) | 199 193 | 160 799 |
| Avfallshantering | 300 469 | 292 852 |
| Försäkringskostnader | 165 133 | 158 047 |
| Självrisker (d) | 105 000 | 0 |
| Tomträttsavgäld (e) | 780 975 | 677 300 |
| Kabel-tv | 74 736 | 83 853 |
| Bredband | 180 320 | 166 320 |
| Teknisk förvaltning | 141 714 | 127 912 |
| Förbrukningsmaterial | 12 813 | 5 498 |
| | 4 082 172 | 4 236 256 |

Kommentarer för de poster med väsentligt ökade kostnader mot föregående år:

- Vattenskador i hus 115 och gemensamhetslokalen
- Höjt fjärrvärmepris med 8,1 %
- Höjd taxa med 25 %
- Vattenskador i hus 115 och gemensamhetslokalen
- Uppräkning enligt tomträttsavtal för 2020-2040

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2023 | 2022 |
|--|----------------|----------------|
| Fastighetsavgift | 222 460 | 212 660 |
| Telefoni | 500 | 0 |
| Datorkommunikation | 1 884 | 0 |
| Hemsida | 5 764 | 5 735 |
| Porto | 12 620 | 8 043 |
| Föreningsgemensamma kostnader | 2 314 | 9 946 |
| Revisionsarvode | 23 169 | 20 974 |
| Ekonomisk förvaltning | 191 486 | 184 752 |
| Bankkostnader | 6 193 | 3 418 |
| Konsultarvoden och övriga externa tjänster | 2 344 | 8 125 |
| Ritnings- och kopieringskostnad | 0 | 19 329 |
| Underhållsplan | 12 874 | 12 523 |
| Avhysning/varningskrivelser | 13 107 | 0 |
| Övriga poster | 6 315 | 6 387 |
| | 501 030 | 491 892 |

Not 6 Personalkostnader

| | 2023 | 2022 |
|------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvode | 182 800 | 182 800 |
| Sociala avgifter | 51 509 | 51 501 |
| | 234 309 | 234 301 |

Not 7 Byggnader och mark

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 93 111 757 | 93 006 603 |
| Nyanläggning mark | 0 | 105 154 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 93 111 757 | 93 111 757 |
| Ingående avskrivningar | -13 876 967 | -11 763 292 |
| Årets avskrivningar | -2 116 743 | -2 113 675 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -15 993 710 | -13 876 967 |
| Redovisat värde mark | 63 000 000 | 63 000 000 |
| Utgående värde mark | 63 000 000 | 63 000 000 |
| Utgående redovisat värde | 140 118 047 | 142 234 790 |
| Taxeringsvärden byggnader | 119 000 000 | 119 000 000 |
| Taxeringsvärden mark | 101 000 000 | 101 000 000 |
| | 220 000 000 | 220 000 000 |

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|----------------|------------|
| Inköp | 108 750 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 108 750 | 0 |
| Årets avskrivningar | -6 042 | 0 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -6 042 | 0 |
| Utgående redovisat värde | 102 708 | 0 |

Not 9 Pågående nyanläggningar

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|----------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 89 193 | 0 |
| Inköp | 124 712 | 89 193 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 213 905 | 89 193 |
| Utgående redovisat värde | 213 905 | 89 193 |

Not 10 Övriga fordringar

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------------|------------------|------------|
| Skattekonto | 25 541 | 26 811 |
| Avräkningskonto förvaltare | 1 736 350 | 4 039 975 |
| Övriga fordringar | 0 | 12 |
| 1 761 891 | 4 066 798 | |

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------------------------|----------------|------------|
| Fastum | 52 824 | 51 080 |
| Anticimex | 15 126 | 14 217 |
| Exploateringskontoret | 201 725 | 175 800 |
| Fastum Teknik AB | 32 994 | 28 250 |
| Protector Försikring ASA | 193 781 | 165 133 |
| Telia | 1 443 | 1 434 |
| Ownit | 30 520 | 27 720 |
| Tele2 | 14 948 | 23 076 |
| Upplupen intäkt Telia | 31 115 | 0 |
| 574 476 | 486 710 | |

Not 12 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2023-12-31 | Lånebelopp 2022-12-31 |
|------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Nordea | 4,566 | 2024-01-09 | 9 476 250 | 9 476 250 |
| Nordea | 4,425 | 2024-03-06 | 10 096 786 | 10 096 786 |
| Nordea | 4,473 | 2024-03-21 | 14 068 500 | 14 068 500 |
| Nordea | 4,583 | 2024-05-06 | 6 000 000 | 6 000 000 |
| | | | 39 641 536 | 39 641 536 |

| | | | | |
|--------------------------------------|--|--|------------|------------|
| Kortfristig del av långfristig skuld | | | 39 641 536 | 39 641 536 |
|--------------------------------------|--|--|------------|------------|

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:
Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 0 kr
Lån som förfaller inom ett år: 39 641 536 kr

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------------------------|------------------|----------------|
| Räntekostnader | 195 231 | 105 607 |
| Revision | 20 000 | 19 000 |
| Fastighetsel | 33 478 | 70 217 |
| Fjärrvärme | 135 237 | 117 502 |
| Avfallskostnader | 21 234 | 26 394 |
| Vatten- och avlopp | 32 127 | 30 975 |
| Snöröjning | 38 810 | 5 062 |
| Städ | 0 | 6 784 |
| Förutbetalda avgifter och hyror | 539 798 | 251 622 |
| Övriga upplupna kostnader | 0 | 32 950 |
| | 1 015 915 | 666 113 |

Not 14 Ställda säkerheter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 69 980 700 | 69 980 700 |
| | 69 980 700 | 69 980 700 |

Årsta den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Pernilla Fröding

Caroline Bern

Alexander Blank

Charlotte Grass

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Per Lindblom
Auktoriserad revisor
Allians Revisionsbyrå






Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2023_Brf_Närdingen_1.pdf

Kvittensen skapad: 2024-05-07 10:06:33

Dokumentet är undertecknat av:

| | |
|--|---------------------|
|  CAROLINE BERN (19920609XXXX) Styrelsemedlem | 2024-05-06 08:23:58 |
|  Kurt Anders Alexander Blank (19880524XXXX) Styrelsemedlem | 2024-05-03 12:24:29 |
|  PER LINDBLOM (19671112XXXX) Revisor | 2024-05-07 10:06:33 |
|  Anne Charlotte Grass (19660820XXXX) Styrelsemedlem | 2024-05-03 11:28:14 |
|  PERNILLA FRÖDING (19730126XXXX) Styrelsemedlem | 2024-05-03 14:25:16 |



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2023_Brf_Närdingen_1.pdf (414955 byte)

305B3AACD64BBA43F0DB11497E7273A12433211C2C17FA369788AD605A7CEC34C73E2B150E2ADCB55DB5
8101B042213AE18B51813EDCE1B233CB81CE098A3D5A

<https://esign.summera.support/verify>

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Närdingen

Org.nr 769604-8458

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Närdingen för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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 revisionsssed 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Närdingen för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 ersättningsskyldighet 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 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser 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

Per Lindblom
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
07.05.2024 10:05


SENT BY OWNER:
Per Lindblom · 07.05.2024 09:59

DOCUMENT ID:
ryXL1wwM0

ENVELOPE ID:
Bkf8kvDzR-ryXL1wwM0

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse Brf Närdingen 2023.pdf
3 pages

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|---|---|--------------------------------------|------------|--|
| 1. PER LINDBLOM per.lindblom@re-allians.se |  Signed Authenticated | 07.05.2024 10:05 07.05.2024 10:04 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1967/11/12) IP: 4.223.114.35 |

* 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