

Årsredovisning
för
Brf Näckrosen i Solna

715200-1504

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen för Brf Näckrosen i Solna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende utan tidsbegränsning.

Brf Näckrosen i Solna registrerades 1944-10-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1949-04-30 och nuvarande stadgar 2018-11-10.

Föreningens värdeår är 1946.

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

Föreningens säte är Stockholms län, Solna Kommun.

Fastigheter

Föreningen innehar fastigheterna:

Skivlingen 1 Näckrosvägen 5-9
Champinjonen 1 Näckrosvägen 18-26
Stenmurklan 1 Näckrosvägen 28-32
Toppmurklan 1 Näckrosvägen 34
Strutsen 1 Näckrosvägen 38-40, Råsundavägen 146-148
Kremlan 1 Näckrosvägen 17-23
Kremlan 2 Näckrosvägen 11-15
Stenlaven 1 Näckrosvägen 25-31
Skägglaven 1 Näckrosvägen 33-43

På fastigheterna finns 21 hus med följande fördelning:

521 bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt	30 439 kvm
5 lokaler upplåtna med bostadsrätt	266 kvm
12 lokaler upplåtna med hyresrätt	1 127 kvm
80 st källarförråd	404 kvm
80 st vindsförråd	613 kvm

3 lokaler är upplåtna till föreningen som expeditjonslokal respektive samlingslokal. Föreningen hyr också ut 24 odlingslådor, 14 garage, 67 p-platser och 8 MC-platser.

Fördelning av bostadslägenheter

1 rum och kök	54 st
2 rum och kök	307 st
3 rum och kök	146 st
4 rum och kök	13 st
7 rum och kök	1 st

Förvaltning

Bostadsrättsföreningen Näckrosens tekniska förvaltning har under 2021 skötts av Bonnie Simms på uppdrag samt av Micael Öberg Fastighetsservice. Bostadsrättsföreningen Näckrosens ekonomiska förvaltning har under året skötts av Princip Redovisning AB.

Underhållsfond

För att säkra underhållet på föreningens fastighet följer föreningen en underhållsplan som uppdateras regelbundet.

Väsentliga händelser under året

REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

Under verksamhetsåret 2021 har bland annat följande genomförts:

- Byte av delar av tak samt taklucka Näkrosvägen 35-37
- Renovering av 5 st hissar
- Renovering av vissa piskaltangolv
- Succesivt byte av äldre källar- och vindsdörrar
- Stampsolning samtliga fastigheter och lokaler har genomförts
- Byte av vissa utomhusarmaturer

Under kommande år planeras följande:

- Renovering av 6 st hissar
- Målning och reparation av entrétak
- Renovering av vissa piskaltangolv
- Inplåtning av skorstenar
- Succesivt byte av äldre källar- och vindsdörrar
- Byte av belysning till LED med rörelsedetektorer
- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) av lägenheter med självdrag
- Byte av vissa utomhusarmaturer

I mars 2019 uppmärksammade föreningen att de två värmepumparna som Schneider installerat uppvisade problematiska tecken. Detta ledde till att båda värmepumparna togs ur drift. Då detta skett under garantitid krävde föreningen åtgärd på pumparna av Schneider som hänvisade till bristande underhåll och vägrade. Föreningen genomförde då reparationerna på båda pumparna med egen entreprenör.

Föreningens jurister har drivit ärendet i tingsrätt om att föreningen ska erhålla skadestånd från Schneider dels i form av reparationskostnader, dels i form av ökade kostnader för köp av fjärrvärme den tid pumparna varit ur funktion. Totalt ca 1,78 Mkr.

AVGIFTER

Avgifterna höjdes 1 januari 2022 med 6%.

ÖVRIGT

Under verksamhetsåret 2021 har Näckrosbladet kommit ut i fyra nummer.

Föreningen har under räkenskapsåret upprättat en upphandlingspolicy som gäller från och med 2021.

På tidigare stämma togs beslutet att införa matavfallssortering. Det förmedlades då att tjänsten var gratis. Detta har under året ändrats i och med att leverantören har börjat ta ut en avgift för tömning av matavfallskärl.

Medlemsinformation

Antal medlemmar var vid årets början 698 st och vid årets slut 705 st. Under året har 88 st överlåtelse skett.

Styrelseledamöter

Hanna Lundström	Ordförande/ledamot
Catrine Johansson	Ledamot
Caroline Kristensson	Ledamot
Malin Eriksen	Ledamot
Marcus Bergensträhle	Ledamot
Joakim Wernheim	Avgick 2021-09-27
Bonnie Simms	Avgick 2021-08-16

Styrelsesuppleanter

Johanna Nilsson	
Sebastian Willstedt	
Parto Nia	Avgick 2021-08-16

Styrelsen har under året haft 11 ordinarie styrelsemöten.

Ordinarie revisorer

KPMG AB	Auktoriserad revisor
Berthil Andersson	Föreningens revisor

Revisorssuppleanter

KPMG AB	Aukotriserad revisor
Eva Elmstedt Frisk	Föreningens revisor

Ordinarie ledamöter vars mandatperiod går ut:

Hanna Lundström, Caroline Kristensson och Marcus Bergensträhle.
Catrine Johansson avgår före mandattidens slut.

Suppleanter vars mandatperiod går ut:

Johanna Nilsson och Sebastian Willstedt.

Valberedning

Lucas Wennerholm.

Föreningens ekonomi

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	22 927	22 832	22 879	22 805	22 736
Resultat efter finansiella poster	385	1 634	2 353	249	2 494
Soliditet (%)	10,16	10,33	10,71	9,02	8,72

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	644 905	631 663	0	10 192 717	1 634 356	13 103 641
Disposition av föregående års resultat:				1 634 356	-1 634 356	0
Årets resultat					384 690	384 690
Belopp vid årets utgång	644 905	631 663	0	11 827 073	384 690	13 488 331

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	11 827 073
årets vinst	384 690
	12 211 763
disponeras så att i ny räkning överföres	12 211 763
	12 211 763

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

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	22 928 276	22 832 453
Övriga intäkter		1 376 708	1 434 002
		24 304 984	24 266 455
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-10 035 045	-8 402 650
Underhåll och reparationer	4	-3 149 349	-4 016 324
Fastighetsavgift/skatt		-930 139	-914 508
Övriga förvaltningskostnader	5	-4 333 698	-3 917 998
Arvoden	6	-433 472	-421 347
Administrationsomkostnader	7	-510 311	-396 888
Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar	8	-3 663 213	-3 499 667
		-23 055 227	-21 569 382
Rörelseresultat		1 249 757	2 697 073
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	0	1 632
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-865 068	-1 064 349
		-865 068	-1 062 717
Resultat efter finansiella poster		384 689	1 634 356
Resultat före skatt		384 689	1 634 356
Årets resultat		384 690	1 634 356

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	86 705 713	87 119 889
Markanläggningar	12	4 941 368	5 335 419
Ombyggnationer/renoveringar	13	29 002 671	27 991 341
		120 649 752	120 446 649
Summa anläggningstillgångar		120 649 752	120 446 649
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	3 728
Avgifts- och hyresfordringar		4 390 932	3 821
Övriga fordringar		416	416
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	589 148	479 287
		4 980 496	487 252
<i>Kassa och bank</i>		7 142 094	5 872 888
Summa omsättningstillgångar		12 122 590	6 360 140
SUMMA TILLGÅNGAR		132 772 342	126 806 789

Balansräkning

Not 2021-12-31 2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		644 905	644 905
Upplåtelseavgift		631 663	631 663
		1 276 568	1 276 568

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		11 827 073	10 192 717
Årets resultat		384 690	1 634 356
		12 211 763	11 827 073
Summa eget kapital		13 488 331	13 103 641

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	15, 16	35 748 000	70 835 020
Övriga skulder		399 250	158 250
Summa långfristiga skulder		36 147 250	70 993 270

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	15, 16	73 111 780	39 124 760
Förskott från kunder		195 350	190 259
Leverantörsskulder		1 650 261	7 194
Aktuella skatteskulder		150 928	144 893
Övriga skulder		6 750	5 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	8 021 692	3 237 372
Summa kortfristiga skulder		83 136 761	42 709 878

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

132 772 342 126 806 789

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beröknas inflyta.
Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.
Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

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

Fond för yttre underhåll

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

Anläggningstillgångar

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

Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.
För avskrivningsprocent se Not 8.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extra ordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

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

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	20 740 117	20 738 820
Årsavgifter lokaler	191 015	204 921
Hyror lokaler	1 531 991	1 423 066
Hyror garage och parkeringsplatser	465 153	465 646
	22 928 276	22 832 453

Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	683 981	580 309
Gårdsskötsel	520 055	517 798
Snöröjning, sandning m.m.	148 349	31 881
Städning	730 022	722 485
Hissbesiktning	43 182	42 250
Övrig besiktning	51 280	24 930
Radonmätning	23 393	37 217
Radonsug	260 500	0
El	1 148 371	856 259
Fjärrvärme	4 735 445	4 065 509
Sophantering	950 722	783 915
Vatten och avlopp	739 745	740 097
	10 035 045	8 402 650

En radonsug installerades på Näckrosvägen 9, 31 och 34.
Den högre elkostnaden beror på höjda elavgifter i slutet av 2021.

Not 4 Underhåll och reparationer

	2021	2020
Bostäder	0	28 313
Lokaler	87 630	79 105
Installationer	65 378	107 124
VA/Sanitet	498 509	222 171
Värme	395 213	916 334
Ventilation	286 607	704 401
El	55 450	17 551
Hissar	143 077	176 662
Tvättstugor	105 649	197 169
Byggnader	703 588	946 336
Tak	76 075	0
Markanläggningar	243 347	222 778
Försäkringsskada	0	382 541
Vattenskada/fuktmätning	369 482	0
Energiutredning värmepumparna	16 050	0
Trapphus	103 294	15 838
	3 149 349	4 016 323

Not 5 Övriga förvaltningskostnader

	2021	2020
Fastighetsförsäkring	310 554	271 600
Ekonomisk förvaltning	575 172	394 360
Teknisk och administrativ förvaltning	1 732 408	1 573 689
Kabel-TV / Digital-TV	681 777	678 489
Bredband kollektiv	556 447	551 857
Juridikt konsultarvode	353 840	385 207
Övriga konsultarbeten	123 500	62 796
	4 333 698	3 917 998

Not 6 Arvoden

Föreningen har inga anställda.

Löner och andra ersättningar

Styrelsearvode	310 797	322 520
Förtroendevald revisor	11 900	0
Valberedning	7 140	0
	329 837	322 520

Sociala kostnader

Sociala avgifter styrelsearvoden	97 652	98 827
Sociala avgifter förtroendevald revisor	3 739	0
Sociala avgifter valberedning	2 244	0
	103 635	98 827

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

	433 472	421 347
--	----------------	----------------

Arvoden utbetalas årsvis, arvoden är utbetalade i sin helhet.

I föregående års belopp ingår förtroendevald revisor och valberedning i Styrelsearvode och Sociala avgifter styrelsearvoden.

Not 7 Administrationsomkostnader

	2021	2020
Revisionsarvode	61 500	41 000
Telefoni	40 137	35 867
Föreningsstämmokostnader	140 420	205 262
Informationsmaterial och internet	103 112	84 601
Bankkostnader	19 682	12 083
Mäklarprovisioner	40 000	0
Övrigt	105 460	18 075
	510 311	396 888

Not 8 Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. För byggnader förväntas skillnader i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter vara väsentlig och tillgången ska delas upp på dessa. Följande avskrivningsprocent används:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	0,7-6,7 %
Markanläggningar, p-platser	4 %
Om-/tillbyggnad	4-10 %

Fastigheterna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder.

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	2020
Ränteintäkter hyror och avgifter	0	1 632
	0	1 632

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader fastighetslån	864 197	1 064 349
Övriga räntekostnader	871	0
	865 068	1 064 349

Not 11 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	128 868 051	128 868 051
Inköp	1 193 438	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	130 061 489	128 868 051
Ingående avskrivningar	-41 748 162	-40 170 450
Årets avskrivningar	-1 607 614	-1 577 712
Utgående ackumulerade avskrivningar	-43 355 776	-41 748 162
Utgående redovisat värde	86 705 713	87 119 889
Taxeringsvärden byggnader	321 600 000	321 600 000
Taxeringsvärden mark	478 400 000	478 400 000
	800 000 000	800 000 000

I anskaffningsvärdet ingår mark 25 649 225 kr.

Not 12 Markanläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	9 851 294	9 851 294
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 851 294	9 851 294
Ingående avskrivningar	-4 515 875	-4 121 819
Årets avskrivningar	-394 051	-394 056
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 909 926	-4 515 875
Utgående redovisat värde	4 941 368	5 335 419

Not 13 Ombyggnationer/renoveringar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	32 664 153	29 925 850
Inköp	2 672 879	2 738 303
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 337 032	32 664 153
Ingående avskrivningar	-4 672 812	-3 144 913
Årets avskrivningar	-1 661 549	-1 527 899
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 334 361	-4 672 812
Utgående redovisat värde	29 002 671	27 991 341

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetald avgift Kabel-TV	172 286	170 436
Förutbetald jouravgift larm- och fastighetsjour	12 615	17 955
Förutbetald fastighetsförsäkring	79 309	72 627
Förutbetald fastighetsskötsel/teknisk förvaltning	54 035	94 540
Bredband/hemsida	104 115	108 873
Övriga interimfordringar	14 490	14 856
Förutbetald ekonomisk förvaltning	152 298	0
	589 148	479 287

Not 15 Långfristiga skulder

Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår (2022) redovisas som kortfristiga. Styrelsen har för avsikt att förlänga samtliga lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår.

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån med en snittränta om 0,73 % under 2021 mot 0,97% under 2020.

	2021-12-31	2020-12-31
Stadshypotek, 0,62 %, 2024-09-01	9 960 000	9 960 000
Stadshypotek, 0,73 %, 2022-12-01	16 000 000	16 000 000
Stadshypotek, 0,62 %, 2024-09-01	23 799 000	23 799 000
Stadshypotek, 0,90 %, Rörligt	20 062 142	20 062 142
Stadshypotek, 0,73 %, 2022-12-01	18 487 020	19 087 020
Stadshypotek, 0,90 %, Rörligt	6 854 618	7 354 618
Stadshypotek, 0,57 %, 2024-09-30	1 989 000	1 989 000
Swedbank, 0,742 %, Rörligt	11 708 000	11 708 000
	108 859 780	109 959 780

Varav kortfristig del av långfristig skuld 73 111 780 kr.

Not 16 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	113 305 400	113 305 400
	113 305 400	113 305 400
Pantbrev i eget förvar		
Fastighetsinteckning	600 000	600 000
	600 000	600 000

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

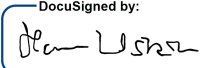
	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	66 496	67 352
Upplupet arvode revision	58 000	54 000
Upplupen elkostnad	295 136	214 436
Upplupen fjärrvärmekostnad	774 332	549 695
Upplupet förvaltningsarvode	0	132 271
Upplupet städarvode	56 758	0
Upplupet trädgårdsarvode	56 947	0
Upplupen sophantering	8 930	0
Förutbetalda avgifter / hyresintäkter	6 472 567	1 989 618
Upplupet arvode styrelse inkl. sociala avgifter	232 526	230 000
	8 021 692	3 237 372

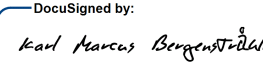
Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Den senaste tidens utveckling i Ukraina riskerar att påverka omvärlden på olika sätt. Styrelsen följer utvecklingen noga för att kontinuerligt kunna bedöma eventuell påverkan på föreningen och vidta lämpliga åtgärder.

Årsredovisningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Styrelsens undertecknande av årsredovisningen har skett den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

DocuSigned by:

6040822364F041F...
Hanna Lundström
Ordförande

DocuSigned by:

5C28444AA2C941A...
Marcus Bergenstråhle

DocuSigned by:

73CDD237B6C5416...
Malin Eriksen

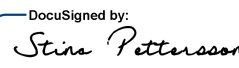
DocuSigned by:

696F2DD42135431...
Catrine Johansson

DocuSigned by:

A39B8CDEB89446F...
Caroline Kristensson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

DocuSigned by:

54E54D7B9EF44B7...
Stina Pettersson
Auktoriserad revisor
KPMG AB

DocuSigned by:

71551CC8EF894B8...
Berthil Andersson
Förtroendevald revisor