

**Årsredovisning**  
**för**  
**Brf Näckrosen i Solna**

715200-1504

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Brf Näckrosen i Solna får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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 2022 skötts av Bonnie Simms på uppdrag samt av Micael Öberg Fastighetservice. 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 2022 har bland annat följande genomförts:

- Byte av delar av tak samt taklucka Näckrosvägen 35-37
- Renovering av 6 hissar
- Renovering av vissa piskaltangolv
- Succesivt byte av äldre källar- och vindsdörrar
- Byte av vissa utomhusarmaturer
- Byte av belysning till LED med rörelsedetektorer
- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) av lägenheter med självdrag

Under kommande år planeras följande:

- Målning och reparation av entrétak
- Renovering av vissa piskaltangolv
- Inplåtning av skorstenar
- Succesivt byte av äldre källar- och vindsdörrar

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. I mars 2022 skedde förlikning i ärendet och Schneide betalade 810 000 kronor till föreningen.

Under 2022 sades avtalen med den tekniska förvaltaren Bonnie Simms och den ekonomiska förvaltaren Princip Redovisning AB upp. Föreningen ingick avtal med Nabo som från och med 1 januari 2023 sköter föreningens tekniska och ekonomiska förvaltning.

## ÖVRIGT

Under verksamhetsåret 2022 har Näckrosbladet kommit ut i fyra nummer.

## Medlemsinformation

Antal medlemmar var vid årets början 705 st och vid årets slut 710 st. Under året har 80 st överlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har sedan föreningsstämman 2022-06-13 utgjorts av:

### Styrelseledamöter

Hanna Lundström	Ordförande/ledamot
Marcus Bergensträhle	Ledamot
Caroline Kristensson	Ledamot
Viktor Berg	Ledamot
Johan Jacobsson	Ledamot
Eva Blizzard	Ledamot
Malin Eriksen	Ledamot

### Styrelsesuppleanter

Johanna Nilsson  
Sebastian Willstedt  
Linnéa Blomberg

Styrelsen har under året haft 13 ordinarie styrelsemöten.

### Ordinarie revisorer

KPMG AB	Auktoriserad revisor
Berthil Andersson	Föreningens revisor

### Revisorssuppleanter

KPMG AB	Auktoriserad revisor
Eva Elmstedt Frisk	Föreningens revisor

Ordinarie ledamöter vars mandatperiod går ut:

Hanna Lundström, Caroline Kristensson och Malin Eriksen.

Suppleanter vars mandatperiod går ut:

Johanna Nilsson och Sebastian Willstedt och Linnéa Blomberg

### Valberedning

Amanda Persson  
Anna Lioufas

## Föreningens ekonomi

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	24 618	22 927	22 832	22 879	22 805
Resultat efter finansiella poster	1 715	385	1 634	2 353	249
Soliditet (%)	11,34	10,16	10,33	10,71	9,02

## Förändringar i eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	644 905	631 663	0	11 827 073	384 690	<b>13 488 331</b>
Disposition av föregående års resultat:				384 690	-384 690	<b>0</b>
Årets resultat					1 714 750	<b>1 714 750</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>644 905</b>	<b>631 663</b>	<b>0</b>	<b>12 211 763</b>	<b>1 714 750</b>	<b>15 203 081</b>

## Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	12 211 763
årets vinst	1 714 750
	<b>13 926 513</b>

disponeras så att i ny räkning överföres	13 926 513
	<b>13 926 513</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	24 618 257	22 928 276
Övriga intäkter		2 518 597	1 376 708
		<b>27 136 854</b>	<b>24 304 984</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-10 111 187	-10 035 045
Underhåll och reparationer	4	-3 808 691	-3 149 349
Fastighetsavgift/skatt		-997 399	-930 139
Övriga förvaltningskostnader	5	-4 301 670	-4 333 698
Arvoden	6	-611 415	-433 472
Administrationsomkostnader	7	-449 180	-510 311
Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar	8	-3 892 736	-3 663 213
		<b>-24 172 278</b>	<b>-23 055 227</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 964 576</b>	<b>1 249 757</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	10	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 249 837	-865 068
		<b>-1 249 827</b>	<b>-865 068</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 714 749</b>	<b>384 689</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 714 749</b>	<b>384 689</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 714 750</b>	<b>384 690</b>

## Balansräkning

Not                      2022-12-31                      2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	11	85 098 099	86 705 713
Markanläggningar	12	4 547 317	4 941 368
Ombyggnationer/renoveringar	13	31 034 209	29 002 671
		<b>120 679 625</b>	<b>120 649 752</b>

#### Summa anläggningstillgångar

**120 679 625                      120 649 752**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Avgifts- och hyresfordringar		5 199 924	4 390 932
Övriga fordringar		460	416
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	428 340	589 148
		<b>5 628 724</b>	<b>4 980 496</b>

##### *Kassa och bank*

#### Summa omsättningstillgångar

7 782 139                      7 142 094  
**13 410 863                      12 122 590**

### SUMMA TILLGÅNGAR

**134 090 488                      132 772 342**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		644 905	644 905
Upplåtelseavgift		631 663	631 663
		<b>1 276 568</b>	<b>1 276 568</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		12 211 763	11 827 073
Årets resultat		1 714 750	384 690
		<b>13 926 513</b>	<b>12 211 763</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>15 203 081</b>	<b>13 488 331</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 16	51 748 000	35 748 000
Övriga skulder		399 250	399 250
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>52 147 250</b>	<b>36 147 250</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 16	56 211 780	73 111 780
Förskott från kunder		19 168	195 350
Leverantörsskulder		1 720 555	1 650 261
Aktuella skatteskulder		75 269	150 928
Övriga skulder		5 400	6 750
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	8 707 985	8 021 692
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>66 740 157</b>	<b>83 136 761</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>134 090 488</b>	<b>132 772 342</b>



## 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 hänsy 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

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	21 991 281	20 740 117
Årsavgifter lokaler	202 477	191 015
Hyror lokaler	1 954 172	1 531 991
Hyror garage och parkeringsplatser	470 327	465 153
	<b>24 618 257</b>	<b>22 928 276</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	661 763	683 981
Gårdsskötsel	566 706	520 055
Snöröjning, sandning m.m.	161 644	148 349
Städning	723 883	730 022
Hissbesiktning	45 407	43 182
Övrig besiktning	4 188	51 280
Radonmätning och radonsug	82 250	283 893
El	1 570 416	1 148 371
Fjärrvärme	4 581 901	4 735 445
Sophantering	974 808	950 722
Vatten och avlopp	738 221	739 745
	<b>10 111 187</b>	<b>10 035 045</b>

En radonsug installerades under 2021 på Näckrosvägen 9, 31 och 34.  
Den högre elkostnaden beror på höjda elavgifter sista halvåret 2022.

## Not 4 Underhåll och reparationer

	2022	2021
Bostäder	4 885	0
Lokaler	0	87 630
Installationer	336 449	65 378
VA/Sanitet	65 093	498 509
Värme	534 311	395 213
Ventilation	790 454	286 607
El	2 994	55 450
Hissar	120 034	143 077
Tvättstugor	66 035	105 649
Byggnader	641 943	703 588
Tak	721 750	76 075
Markanläggningar	103 667	243 347
Vattenskada/fuktmätning	250 407	369 482
Energiutredning värmepumparna	0	16 050
Trapphus	170 669	103 294
	<b>3 808 691</b>	<b>3 149 349</b>

## Not 5 Övriga förvaltningskostnader

	2022	2021
Fastighetsförsäkring	297 348	310 554
Ekonomisk förvaltning	764 532	575 172
Teknisk och administrativ förvaltning	1 686 386	1 732 408
Kabel-TV / Digital-TV	689 210	681 777
Bredband kollektiv	524 948	556 447
Juridikt konsultarvode	231 351	353 840
Övriga konsultarbeten	107 895	123 500
	<b>4 301 670</b>	<b>4 333 698</b>

## Not 6 Arvoden

	2022	2021
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	430 721	310 797
Förtroendevald revisor	23 975	11 900
Valberedning	14 385	7 140
	<b>469 081</b>	<b>329 837</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Sociala avgifter styrelsearvoden	136 264	97 652
Sociala avgifter förtroendevald revisor	3 794	3 739
Sociala avgifter valberedning	2 276	2 244
	<b>142 334</b>	<b>103 635</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>611 415</b>	<b>433 472</b>

Arvoden avseende 2021 är till fullo utbetalda.

I beloppen ovan ingår upplupen kostnad avseende 2022 års arvoden & sociala avgifter, som inte är utbetalda, med 334 620 kr respektive 105 138 kr = 439 758 kr.

## Not 7 Administrationsomkostnader

	2022	2021
Revisionsarvode	49 500	61 500
Telefoni	41 550	40 137
Föreningsstämmokostnader	53 455	140 420
Informationsmaterial och internet	79 812	103 112
Bankkostnader	20 127	19 682
Mäklarprovisioner	131 250	40 000
Övrigt	73 486	105 460
	<b>449 180</b>	<b>510 311</b>

## 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:

<b>Materiella anläggningstillgångar</b>	
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

	2022	2021
Övriga ränteintäkter	10	0
	<b>10</b>	<b>0</b>

## Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader fastighetslån	1 248 978	864 197
Övriga räntekostnader	859	871
	<b>1 249 837</b>	<b>865 068</b>

## Not 11 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	130 061 489	128 868 051
Inköp	0	1 193 438
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>130 061 489</b>	<b>130 061 489</b>
Ingående avskrivningar	-43 355 776	-41 748 162
Årets avskrivningar	-1 607 614	-1 607 614
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-44 963 390</b>	<b>-43 355 776</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>85 098 099</b>	<b>86 705 713</b>
Taxeringsvärden byggnader	384 800 000	321 600 000
Taxeringsvärden mark	601 800 000	478 400 000
	<b>986 600 000</b>	<b>800 000 000</b>

I anskaffningsvärdet ingår mark 25 649 225 kr.

### Not 12 Markanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	9 851 294	9 851 294
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>9 851 294</b>	<b>9 851 294</b>
Ingående avskrivningar	-4 909 926	-4 515 875
Årets avskrivningar	-394 051	-394 051
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 303 977</b>	<b>-4 909 926</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 547 317</b>	<b>4 941 368</b>

### Not 13 Ombyggnationer/reoveringar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	35 337 032	32 664 153
Inköp	3 922 609	2 672 879
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>39 259 641</b>	<b>35 337 032</b>
Ingående avskrivningar	-6 334 361	-4 672 812
Årets avskrivningar	-1 891 071	-1 661 549
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 225 432</b>	<b>-6 334 361</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>31 034 209</b>	<b>29 002 671</b>

### Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetald avgift Kabel-TV	178 839	172 286
Förutbetald jouravgift larm- och fastighetsjour	0	12 615
Förutbetald fastighetsförsäkring	72 679	79 309
Förutbetald fastighetsskötsel/teknisk förvaltning	65 846	54 035
Bredband/hemsida	94 729	104 115
Övriga interimfordringar	16 247	14 490
Förutbetald ekonomisk förvaltning	0	152 298
	<b>428 340</b>	<b>589 148</b>

## Not 15 Långfristiga skulder

Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår (2023) 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 1,83 % under 2022 mot 0,73% under 2021.

	2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek, 0,62 %, 2024-09-01	9 960 000	9 960 000
Stadshypotek, 3,47 %, 2025-12-01	16 000 000	16 000 000
Stadshypotek, 0,62 %, 2024-09-01	23 799 000	23 799 000
Stadshypotek, 3,00 %, Rörligt	19 962 142	20 062 142
Stadshypotek, 3,47 %, 2023-12-01	17 687 020	18 487 020
Stadshypotek, 3,50 %, Rörligt	6 854 618	6 854 618
Stadshypotek, 0,57 %, 2024-09-30	1 989 000	1 989 000
Swedbank , 0,742%, Rörligt	11 708 000	11 708 000
	<b>107 959 780</b>	<b>108 859 780</b>

Varav kortfristig del av långfristig skuld 56 211 780 kr.

## Not 16 Ställda säkerheter

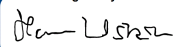
	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	113 305 400	113 305 400
	<b>113 305 400</b>	<b>113 305 400</b>
<b>Pantbrev i eget förvar</b>		
Fastighetsinteckning	600 000	600 000
	<b>600 000</b>	<b>600 000</b>

## Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

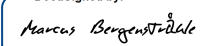
	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	273 631	66 496
Upplupet arvode revision	0	58 000
Upplupen elkostnad	321 879	295 136
Upplupen fjärrvärmekostnad	787 432	774 332
Upplupet förvaltningsarvode	0	0
Upplupet städarvode	56 759	56 758
Upplupet arvode trädgårdsarbete	26 825	56 947
Upplupen sophantering	8 930	8 930
Förutbetalda avgifter / hyresintäkter	6 781 773	6 472 567
Upplupet arvode styrelse inkl. sociala avgifter	439 756	232 526
Upplupet underhåll/reparation	11 000	0
	<b>8 707 985</b>	<b>8 021 692</b>

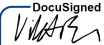
Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Solna den dag som framgår enligt digitala signaturer

DocuSigned by:  
  
6040822364F041F...  
Hanna Lundström  
Ordförande

DocuSigned by:  
  
A39B8CDEB89446F...  
Caroline Kristensson

DocuSigned by:  
  
5C28444AA2C941A...  
Marcus Bergenstråhle

DocuSigned by:  
  
FF16AECC06024FC...  
Viktor Berg

DocuSigned by:  
  
DF301431F3DF497...  
Johan Jacobsson

DocuSigned by:  
  
050F0672E05849E...  
Eva Blizzard

DocuSigned by:  
  
73CDD237B6C5416...  
Malin Eriksen

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår enligt digital signatur

DocuSigned by:  
  
54E54D7B9EF44B7...  
Stina Pettersson  
Auktoriserad revisor  
KPMG AB

DocuSigned by:  
  
71551CC8EF894B8...  
Berthil Andersson  
Förtroendevald revisor