



Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

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 inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

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

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 i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal 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 2024. 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 885 tkr för 2024.

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 framtagna underhållsplan.

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 2024-05-22 och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Pernilla Fröding	Ordförande
Charlotte Grass	Kassör
Michael Alsén	Sekreterare
Therese Andersson	Ledamot (avgått efter stämma)
Love Jacobsson	Ledamot (avgått efter stämma)
Kristin Unander	Suppleant
Tomas Nyström	Suppleant
Janin Kaper	Suppleant (avgått efter stämma)

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	
Alexander Blank	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 2024. Höjningen berodde på ökade räntekostnader, höjd tomträttsavgäld, höjda taxor för vatten och avfall, högre el- och fjärrvärmepriser samt ökade priser generellt i samhället.

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig över 50 år framåt i tiden. Styrelsen och Fastum gör varje år en underhållsbesiktning och prioriterar därefter de åtgärder som ska göras kommande år.

Under året har föreningens fyra hissar renoverats. Maskineri, linor och dörrlås från när huset byggdes 1962 byttes. Styrelektronik från slutet av 1990 talet och korginredningen från 2004 byttes. Arbetena finansierades med egna medel och det extralån som upptogs april 2024 om en miljon kronor amorteras i januari 2025.

Under våren slutfördes renoveringen av gymmet och nya maskiner installerades. Avgiften för nyttjandet höjdes från 1 juni till 100 kr I månaden.

Gemensamhetslokalen har under flera år besvärats till och från av en unken lukt. Styrelsen beslutade I december 2023 att starta en utredning som ledde till att golvet revs upp och samtliga avloppsledningar filmades. Utredningen visade en mindre skada på en dagvattenledning som reparerades och efter detta har golvet återställt med ett avluftat golv av typen Granab och en ny linoleummatta. Styrelsen tog beslut att måla lokalen, köpa in nya vitvaror och nya möbler samt en bäddsoffa. Uthyrning av lokalen återupptogs i augusti.

Som ett resultat av 2023 års vattenskador i 5 lägenheter i 115 beslutade styrelsen att göra en genomgång av samtliga köksblandare i husen. De lägenhetsinnehavare som hade köksblandare som behövde bytas har fått ett brev med den informationen. Som ett resultat av alla vattenskador under 2023/2024 meddelade föreningens försäkringsbolag att premien skulle höjas väsentligt 2025. Styrelsen har därför beslutat att från 2025 så ingår inte längre bostadsrättstillägget i fastighetsförsäkringen.

I tvättstugan installerades en ny torktumlare med värmepumpsfunktion.

Under året har två städdagar genomförts. I december firade föreningen 20 år med ett glöggparty i den nyrenoverade gemensamhetslokalen.

Under året har två styrelsemedlemmar avflyttat från föreningen och en suppleant har lämnat styrelsearbetet pga. andra orsaker.

I mars 2024 beslutade styrelsen att binda föreningens minsta lån om 7 miljoner kronor på tre år till en ränta om 3,88%, övriga lån har under 2024 fortsatt rulla på 3 månaders ränta.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets utgång 179 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i bostadsrättsföreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 11 (14 st 2023) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	7 010	5 833	4 884	4 884	4 619
Resultat efter finansiella poster	-2 330	-2 472	-2 570	-1 362	-1 097
Soliditet (%)	71	72	72	73	73
Årets resultat exkl avskr	-82	-349	-456	716	977
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 325	1 104	920	920	876
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	7 193	7 016	7 016	7 016	7 016
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 991	7 794	7 794	7 794	7 794
Sparande per kvm (kr/kvm)	-5	-73	1	137	206
Räntekänslighet (%)	6	7	8	8	9
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	264	253	247	217	188
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	95	93	95	95	95

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 väsentliga intäkter 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 grund av stora avskrivningar men också stora underhålls- och driftskostnader under 2024, då föreningen gjort en större investering och modernisering av hissarna som påverkar kassaflödet negativt. Driftskostnaderna har ökat med cirka 600 kkr vilket även påverkat resultatet i stort.

Som framgår i flerårsöversikten så har föreningen förbättrat sitt sparande ifrån föregående räkenskapsår genom en avgiftshöjning med 20% från och med 2024-01-01.

Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov för att möta framtida ekonomiska åtaganden. Föreningen har budgeterat för en förlust även inför 2025 men fortfarande med ett positivt kassaflöde och har beslutat om avgiftshöjning om 5% ifrån 2025-01-01 för att hålla föreningens ekonomi i balans. Baserat på föreningens underhållsplan så har föreningen inga större investeringar som ska utföras i närtid.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	111 350 500	6 156 143	-11 243 585	-2 472 045	103 791 013
Disposition av föregående års resultat:		1 234 000	-3 706 045	2 472 045	0
Årets resultat				-2 330 221	-2 330 221
Belopp vid årets utgång	111 350 500	7 390 143	-14 949 630	-2 330 221	101 460 792

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-14 949 630
årets förlust	-2 330 221
	-17 279 851

behandlas så att	
till fond för yttre underhåll avsättes	1 234 000
av fonden ianspråk tas	-52 473
i ny räkning överföres	-18 461 378
	-17 279 851

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 010 135	5 832 513
Övriga rörelseintäkter	3	92 143	180 075
Summa rörelseintäkter		7 102 278	6 012 588
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-4 694 873	-4 082 170
Övriga externa kostnader	5	-530 557	-501 030
Personalkostnader	6	-295 125	-234 309
Avskrivningar		-2 248 112	-2 122 785
Summa rörelsekostnader		-7 768 667	-6 940 294
Rörelseresultat		-666 389	-927 706
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		29 178	28 911
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 693 010	-1 573 250
Summa finansiella poster		-1 663 832	-1 544 339
Resultat efter finansiella poster		-2 330 221	-2 472 045
Årets resultat		-2 330 221	-2 472 045

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	140 980 150	140 118 047
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	95 458	102 708
Pågående nyanläggningar	9	0	213 905
Summa materiella anläggningstillgångar		141 075 608	140 434 660
Summa anläggningstillgångar		141 075 608	140 434 660
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		121 489	50 868
Övriga fordringar	10	309 066	1 761 891
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	742 803	574 476
Summa kortfristiga fordringar		1 173 358	2 387 235
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 126 126	2 124 148
Summa kassa och bank		1 126 126	2 124 148
Summa omsättningstillgångar		2 299 484	4 511 383
SUMMA TILLGÅNGAR		143 375 092	144 946 043

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		111 350 500	111 350 500
Fond för yttre underhåll		7 390 143	6 156 143
Summa bundet eget kapital		118 740 643	117 506 643
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-14 949 630	-11 243 585
Årets resultat		-2 330 221	-2 472 045
Summa fritt eget kapital		-17 279 851	-13 715 630
Summa eget kapital		101 460 792	103 791 013
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	7 000 000	0
Summa långfristiga skulder		7 000 000	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	33 641 536	39 641 536
Leverantörsskulder		312 642	414 407
Skatteskulder		14 897	19 107
Övriga skulder		193 490	64 065
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	751 735	1 015 915
Summa kortfristiga skulder		34 914 300	41 155 030
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		143 375 092	144 946 043

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-2 330 221	-2 472 045
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 248 112	2 122 785
Förändring skatteskuld/fordran	-4 210	-2 758

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-86 319 -352 018

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar	-70 621	-35 925
Förändring av kortfristiga fordringar	-171 348	-84 031
Förändring av leverantörsskulder	-101 764	171 195
Förändring av kortfristiga skulder	-6 134 756	353 581

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-6 564 808 52 802

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-2 889 060	-233 462
--	------------	----------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-2 889 060 -233 462

Finansieringsverksamheten

Förändring av långfristiga skulder	7 000 000	0
------------------------------------	-----------	---

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

7 000 000 0

Årets kassaflöde

-2 453 868 -180 660

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	3 860 498	4 041 158
--	-----------	-----------

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

1 406 630 3 860 498

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	1%
Fasadrenovering	2,5 %
Maskiner och andra tekniska anläggningar	14,29%
Inventarier, verktyg och installationer	20%
Markanläggningar	5%
Fasadrenovering hus 113	2,5%
Hissar	4%
Värmeanläggning (expansionskärl)	6,67%

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, uträngas 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

	2024	2023
Årsavgifter	6 739 881	5 614 669
Hyror lokaler	59 075	57 394
P-plats och garage	205 680	154 450
Övriga objekt	5 500	6 000
	7 010 136	5 832 513

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

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Gemensamhetslokal	21 920	36 810
Avgift andrahandsupplåtelse	39 940	37 688
Övriga intäkter	30 282	40 157
Elprisstöd	0	65 421
	92 142	180 076

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Trädgårdsskötsel	210 223	161 685
Kostnader i samband med städdagar	1 587	4 637
Städkostnader	122 415	97 132
Hyra av entrémattor	26 800	17 860
Snöröjning/sandning	53 516	86 811
Trivselåtgärder	4 235	949
Systematiskt brandskyddsarbete	16 606	15 592
Hisskostnader	19 899	34 485
Besiktningsskostnader	68 750	0
Inköp av parkeringstjänster	5 310	0
Reparationer	713 898	360 012
Hissreparationer	3 564	99 735
Trädgård och utemiljö	0	14 901
Planerat underhåll	52 473	0
Fastighetsel	278 076	303 797
Uppvärmning	958 433	924 223
Vatten och avlopp	253 252	199 193
Avfallshantering	259 633	300 469
Försäkringskostnader	193 781	165 133
Självrisker	0	105 000
Tomträttsavgäld	884 600	780 975
Kabel-tv	59 792	74 736
Bredband	192 920	180 320
Teknisk förvaltning	163 025	141 714
Förbrukningsinventarier	134 008	0
Förbrukningsmaterial	18 075	12 813
	4 694 871	4 082 172

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Fastighetsavgift	229 320	222 460
Telefoni	0	500
Datorkommunikation	0	1 884
Hemsida	6 292	5 764
Porto	16 858	12 620
Föreningsgemensamma kostnader	7 796	2 314
Revisionsarvode	25 546	23 169
Ekonomisk förvaltning	202 512	191 486
Bankkostnader	6 231	6 193
Konsultarvoden och övriga externa tjänster	1 210	2 344
Underhållsplan	13 850	12 874
Avhysning/varningsskrivelser	0	13 107
Gåvor	380	0
Övriga poster	15 883	6 315
Juridisk konsultation	4 678	0
	530 556	501 030

Not 6 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	229 200	182 800
Sociala avgifter	65 925	51 509
	295 125	234 309

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	93 111 757	93 111 757
Investering hissar	3 102 965	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	96 214 722	93 111 757
Ingående avskrivningar	-15 993 710	-13 876 967
Årets avskrivningar	-2 240 862	-2 116 743
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 234 572	-15 993 710
Redovisat värde mark	63 000 000	63 000 000
Utgående värde mark	63 000 000	63 000 000
Utgående redovisat värde	140 980 150	140 118 047
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

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	108 750	0
Inköp	0	108 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	108 750	108 750
Ingående avskrivningar	-6 042	0
Årets avskrivningar	-7 250	-6 042
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 292	-6 042
Utgående redovisat värde	95 458	102 708

Not 9 Pågående nyanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	213 905	89 193
Inköp	2 889 060	124 712
Aktivering	-3 102 965	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	213 905
Utgående redovisat värde	0	213 905

Not 10 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	23 450	25 541
Avräkningskonto förvaltare	280 504	1 736 350
Övriga fordringar	5 112	0
	309 066	1 761 891

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastum	51 124	52 824
Anticimex	16 286	15 126
Exploateringskontoret	227 625	201 725
Fastum Teknik AB	32 932	32 994
Protector Försikring ASA	276 352	193 781
Telia	970	1 443
Ownit	32 480	30 520
Tele2	15 026	14 948
Upplupen intäkt Telia	90 008	31 115
	742 803	574 476

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Nordea	3,457	2025-01-09	9 476 250	9 476 250
Nordea	3,002	2025-03-06	10 096 786	10 096 786
Nordea	2,992	2025-03-21	14 068 500	14 068 500
Nordea	3,880	2027-04-21	7 000 000	6 000 000
			40 641 536	39 641 536
Kortfristig del av långfristig skuld			33 641 536	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: 33 641 536 kr

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	150 347	195 231
Revision	23 000	20 000
Fastighetsel	29 067	33 478
Fjärrvärme	125 113	135 237
Avfallskostnader	24 271	21 234
Vatten- och avlopp	42 200	32 127
Snöröjning	18 134	38 810
Städ	9 174	0
Förutbetalda avgifter och hyror	323 846	539 798
Övriga upplupna kostnader	6 582	0
	751 734	1 015 915

Not 14 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	69 980 700	69 980 700
	69 980 700	69 980 700

Årsta den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Pernilla Fröding
Ordförande

Charlotte Grass
Ledamot

Michael Alsén
Ledamot

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

Per Lindblom
Auktoriserad revisor
Allians Revisionsbyrå

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2024_BRF_Närdingen_1.pdf

Kvittensen skapad: 2025-05-09 17:53:17

Dokumentet är undertecknat av:

 Anne Charlotte Grass (19660820XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-02 11:54:23
 MICHAEL ALSÉN (19910222XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-05 15:15:03
 PER LINDBLOM (19671112XXXX) Revisor	2025-05-09 17:53:17
 PERNILLA FRÖDING (19730126XXXX) Ordförande	2025-05-02 20:27:00



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2024_BRF_Närdingen_1.pdf (913603 byte)

FE05E501FF20FD49AE9EF6BEC591BAC7856D37E3AEAE7DDDF6F9D52BFDC97F158876FF5C780AE6556BE6
F82CD009273D17FB06355DAF822446D769F8BB146F96

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

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summera support

Brf Närdingen
Orgnr: 769604-8458

2025-

Till Per Lindblom

Detta uttalande lämnas i anslutning till din revision av Brf Närdingens finansiella rapporter för det räkenskapsår som slutade 2024-12-31 som syftar till att du ska ge uttryck för din uppfattning om huruvida de finansiella rapporterna i alla väsentliga avseenden ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.

Vi är medvetna om att revisorns granskning skall utföras i enlighet med International Standards on Auditing (ISA) och god redovisningssed i Sverige och att detta innebär att granskningen har utformats så att ni i första hand skall kunna avge ett omdöme om företagets årsredovisning i sin helhet. Det innebär att era granskningsåtgärder har begränsats till vad som ansetts nödvändigt för detta ändamål.

Vi bekräftar följande

Finansiella rapporter

1. Vi har tagit vårt ansvar för upprättandet av de finansiella rapporterna enligt villkoren för revisionsuppdraget, särskilt att de finansiella rapporterna ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.
2. De väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats vid upprättande av årsredovisningen är beskrivna på ändamålsenligt sätt
3. Betydelsefulla antaganden som vi har använt för att göra uppskattningar i redovisningen är rimliga.
4. Närståenderelationer och närståendetransaktioner har redovisats korrekt och upplysningar har lämnats enligt årsredovisningslagen.
5. För alla händelser efter datumet för de finansiella rapporterna som enligt årsredovisningslagen kräver justeringar eller att upplysningar lämnas har justeringar gjorts eller upplysningar lämnats.
6. Effekterna av felaktigheter som inte har rättats är oväsentliga, både enskilt och sammantaget, för de finansiella rapporterna som helhet. En förteckning över de felaktigheter som inte har rättats finns som bilaga till detta uttalande.
7. Vi är medvetna om att företagets styrelse och ledning har ansvar för utformning, upprättande och vidmakthållande av en intern kontrollstruktur för att förebygga och upptäcka oegentligheter
8. Vi bekräftar att de tillgångar och skulder som redovisats i balansräkningen är rätt klassificerade och värderade. Vidare bekräftar vi också att det inte föreligger information som innebär att ytterligare tillgångar, skulder eller upplysningar skulle ha redovisats/lämnats i årsredovisningen
9. Alla skulder och eventalförpliktelser, inklusive de som omfattas av skriftliga eller muntliga garantier, är redovisade på tillbörligt sätt. Informationen i därtill hörande tilläggsupplysningar har utformats på ändamålsenligt sätt
10. Det föreligger inga civilrättsliga tvister eller andra rättsliga krav, inklusive krav på skatter eller avgifter, som skulle kunna komma att påverka årsredovisningen utöver de som redovisats eller framgår av annan information i årsredovisningen.
11. Vi har ingen kännedom om händelser eller förhållanden som kan ligga till grund för tvivel om företagets förmåga för fortsatt drift

Lämnad information

1. Vi har försett dig med:
 - tillgång till all information som vi har kännedom om och som är relevant för upprättandet av de finansiella rapporterna, t.ex. bokföring, dokumentation och annat.
 - ytterligare information som du har begärt av oss för revisionens syfte.
 - obegränsad tillgång till personer inom företaget som du har bedömt att det är nödvändigt att inhämta revisionsbevis från.
2. Alla transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i de finansiella rapporterna.
3. Vi har upplyst dig om resultaten av vår bedömning av risken för att de finansiella rapporterna kan innehålla väsentliga felaktigheter som beror på oegentligheter.
4. Vi har upplyst dig om att det inte finns information som rör oegentligheter eller misstänkta oegentligheter som vi känner till och som påverkar företaget och inbegriper
 - företagsledningen,
 - anställda som har viktiga roller inom den interna kontrollen, eller
 - andra personernär oegentligheterna kan ha en väsentlig inverkan på de finansiella rapporterna.

5. Vi har lämnat all information till dig om att det inte finns några påstådda oegentligheter, eller misstänkta oegentligheter, med inverkan på företagets finansiella rapporter, som vi har fått kännedom om genom anställda, tidigare anställda, analytiker, tillsynsmyndigheter eller andra.
6. Vi har upplyst dig om att det inte finns några kända fall av överträdelser eller misstänkta överträdelser av lagar och andra författningar vars effekter ska beaktas när finansiella rapporter upprättas.
7. Vi har upplyst dig om vilka företagets närstående är och om alla närståenderelationer och närståendetransaktioner som vi känner till.
8. Vi har lämnat all information till dig om vem/vilka som biträder företaget med redovisnings- och rådgivningstjänster enligt Uppdragsavtalet för att undvika att revisionen utförs i strid mot gällande lagstiftning och god revisorssed.
9. Ni har fått tillgång till samtliga protokoll från årsstämma, extra bolagstämmor, eventuella styrelsemöten och ni har också fått tillgång till samtliga väsentliga avtal och överenskommelser

Pernilla Fröding
Ordförande

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Uttalande Brf Närdingen 2024 Pernilla ordförande.pdf

Kvittensen skapad: 2025-05-09 15:57:34

Dokumentet är undertecknat av:



PERNILLA FRÖDING (19730126XXXX) Ordförande

2025-05-09 15:57:34



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Uttalande Brf Närdingen 2024 Pernilla ordförande.pdf (104125 byte)

45B75E68B124E5D52262221F7637EF0C595868F4E888881B5DEE22274CD7EA1CC3DD200BC38BD3473C0F
57ADD9782EB3294F7C6D344C44685C00A533B28CA450

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

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 **summera** support



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 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 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 2024 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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

Detta dokument har signerats digitalt

Signeringarna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

Originalets dokumentinformation

Filnamn: Revisionsberättelse Brf Närdingen 2024.pdf
Checksumma: d03f914d5ef482e136b0b7afd2a720e4c04df98bc2dd140e764204571bbf0ce6
Skickad: 2025-05-09 kl 17:43

Signaturer



Digitalt signerad av: PER LINDBLOM
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-05-09 kl 17:52

Signaturinformation

- Detta dokument har signerats digitalt genom Accountec Byråportal. För att verifiera dokumentets äkthet kan det öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.
- Alla digitala signaturer är bifogade i sin helhet och kan verifieras genom Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av bifogade filer.
- Identifiering har gjorts med BankID, som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation. Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>