

BRF Näckrosen

**Årsredovisning
för**

BRF Näckrosen i Solna

715200-1504

**Räkenskapsåret
2020**



BRF Näckrosen i Solna
Org.nr 715200-1504

1 (16)

Styrelsen för BRF Näckrosen i Solna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Information om verksamheten

STYRELSE OCH REVISORER

Styrelse och revisorer har under verksamhetsåret 2020, från och med föreningsstämman 2020-10-14, utgjorts av:

Styrelseledamöter:

Bonnie Simms, ordförande/ fastighetsansvarig
Catrine Johansson, vice ordförande/medlems- och informationsansvarig
Caroline Kristensson, markansvarig
Marcus Bergenstråhle, Energiansvarig
Malin Eriksen, ekonomiansvarig
Hanna Lundström, sekreterare

Styrelsesuppleanter:

Johanna Nilsson
Parto Nia
Patrik Eriksson

Ordinarie revisorer:

KPMG AB, auktoriserad revisor
Berthil Andersson, föreningens revisor

Revisorssuppleanter:

KPMG AB, auktoriserad revisor
Eva Elmstedt Frisk, föreningens revisor

I tur att avgå är: Ordinarie ledamöter Bonnie Simms, Malin Eriksen och Catrine Johansson. Suppleanter Johanna Nilsson, Patrik Eriksson och Parto Nia då mandatperioden går ut.

VALBEREDNING

I valberedningen har från och med årsstämman 2020-10-14 ingått: Henrietta Keselman och Fredrik Jidinger.

BRF Näckrosen i Solna
Org.nr 715200-1504

2 (16)

FÖRVALTNING

Bostadsrättsföreningen Näckrosens tekniska förvaltning har under 2020 skötts av Bonnie Simms samt av Storholmen Förvaltning AB. Bostadsrättsföreningen Näckrosens ekonomiska förvaltning har under året skötts av Storholmen Förvaltning AB.

PERSONAL

Föreningen har under året inte haft någon anställd personal.

FASTIGHETER

Föreningen innehar fastigheterna:

Skivlingen 1 Näckrosvägen 5-9
Championjonen 1 Näckrosvägen 18-26
Stenmurklan 1 Näckrosvägen 28-32
Toppmurklan 1 Näckrosvägen 34
Strutsen 1 Näckrosvägen 30-40, 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 521 bostadslägenheter, med en sammanlagd yta av 30 414 kvm samt 37 lokaler med en sammanlagd yta på 1 755 kvm. Samtliga bostadsrätter är upplåtna med bostadsrätt. 6 lokaler är upplåtna med bostadsrätt och 29 som hyresrätt. 3 lokaler är upplåtna till föreningen som expeditiionslokal respektive samlingslokal. Föreningen hyr också ut 13 garage, 67 p-platser och 8 MC-platser.

Fördelning av bostadslägenheter

1 rum och kök 40 st	3 rum och kök 125 st
1 rum och kök 7 st	3 rum, kök och matrum 32 st
1 rum, kök och matrum 8 st	4 rum och kök 7 st
2 rum och kök 269 st	4 rum, kök och matrum 6 st
2 rum, kök och matrum 26 st	7 rum och kök 1 st

ÖVERLÅTELSE

Under 2020 överläts 74 bostadsrätter. Prisnivån i föreningen varierar mycket beroende på respektive lägenhets storlek, läge och skick. Vi har ett ökande antal nyrenoverade lägenheter men också ett antal lägenheter i äldre skick, vilka naturligtvis har renoveringsbehov.

AVGIFTER

Avgifterna höjdes senast 2012 med 4%.

BRF Näckrosen i Solna
Org.nr 715200-1504

3 (16)

REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

Under verksamhetsåret har bland annat:

5 stycken hissar renoverats inklusive nya hisskorgar.

Reparation av balkongplåtar utförts

OVK samt rensning av ventilationskanaler gjorts i samtliga hus med mekanisk frånluft

Radonmätning utförts i samtliga fastigheter

Under det kommande verksamhetsåret 2021 planeras bland annat att:

Byte av delar av tak samt taklucka Näckrosvägen 35-37

Renovering av 5 stycken hissar

Renovering av vissa piskaltangolv

Succesivt byte av äldre källar- och vindsdörrar

Stamspolning samtliga fastigheter och lokaler genomförs

Byte av vissa utearmaturer

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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 driver nu 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.

Detta ärende kan komma att dra ut på tiden till dess att ärendet är löst genom dom i Tingsrätt.

Föreningen har under året förvärvat en andel i föreningen av Solna Stad som man ämnar hyra ut till lämplig verksamhet. Enligt beslut på föreningsstämman den 14/10 2020 upphör bostadsrätten till lokal nr. 2008 på Råsundavägen 146 och ingår numera i föreningens allmänna ytor. Beloppet om 2 210 000 kr som föreningen erlagt för andelen redovisas som en minskning av eget kapital.

ÖVRIGT

Under verksamhetsåret har bland annat:

Näckrosbladet kommit ut med 4 nummer.

12 ordinarie styrelsemöten hållits.

BRF Näckrosen i Solna
Org.nr 715200-1504

4 (16)

Förändring av likvida medel	2020	2019
Likvida medel vid årets början	5 771 977	5 123 423
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	24 266 455	24 078 587
Finansiella intäkter	1 632	900
Minskning av kortfristiga fordringar	243 965	0
Ökning av långfristiga skulder/nytt lån	1 989 000	0
Mottagna depositioner	0	43 200
	26 501 052	24 122 687
Utbetalningar		
Rörelsekostnader exklusive avskrivningar	18 069 715	17 600 777
Finansiella kostnader	1 064 349	1 069 768
Aktiverade investeringar/underhållsåtgärder	2 738 303	4 327 036
Förvärv av andel i föreningen	2 210 000	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	239 161
Minskning av långfristiga skulder/amorteringar	1 000 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	1 317 774	237 392
	26 400 141	23 474 134
Likvida medel vid årets slut	5 872 888	5 771 977
Årets förändring av likvida medel	100 911	648 554

BRF Näckrosen i Solna
Org.nr 715200-1504

5 (16)

Föreningens ekonomi

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgifter, kr/kvm					
bostadsrättsyta	683	683	683	683	683
Hyrer, kr/kvm hyresrättsyta	1 048	1 006	946	909	900
Lån, kr/kvm bostadsrättsyta	3 615	3 583	3 587	3 650	3 721
Elkostnad, kr/kvm totalyta	26	26	31	27	25
Värmekostnad, kr/kvm totalyta	126	143	138	135	131
Vattenkostnad, kr/kvm totalyta	23	22	24	24	22
Årsavgifter och hyror, tkr	22 832	22 879	22 805	22 736	22 726
Driftnetto efter avskrivningar, tkr	2 697	3 422	1 692	4 077	3 721
Resultat efter finansnetto, tkr	1 634	2 353	249	2 494	1 538
Balansomslutning, tkr	129 017	127 711	125 552	127 028	126 494
Fond för yttre underhåll, tkr	0	0	0	0	2 000
Soliditet, (%)	12	11	9	9	7

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 30 414kvm bostäder, 1 415 kvm HR-lokalerna och 340 kvm BR-lokalerna vilket blir 32 169 kvm totalyta.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	646 492	631 663	0	10 047 993	2 353 137	13 679 285
Återköp/ombildning BR lokal	-1 587			-2 208 413		-2 210 000
Disposition av föregående års resultat:				2 353 137	-2 353 137	0
Årets resultat					1 634 356	1 634 356
Belopp vid årets utgång	644 905	631 663	0	10 192 717	1 634 356	13 103 641

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att det redovisade resultatet (kronor):

Balanserat resultat	10 192 717
Årets resultat	1 634 356
	11 827 073

Behandlas så att	
I ny räkning överföres	11 827 073
	11 827 073

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

BRF Näckrosen i Solna
Org.nr 715200-1504

6 (16)

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Föreningens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	22 832 453	22 878 670
Övriga intäkter		1 434 002	1 199 917
		24 266 455	24 078 587
Föreningens kostnader			
Drift och skötsel	3	-8 402 650	-9 073 070
Underhåll och reparationer	4	-4 016 324	-3 195 913
Fastighetsavgift/skatt		-914 508	-887 417
Övriga förvaltningskostnader	5	-3 917 998	-3 663 508
Arvoden	6	-421 347	-404 533
Administrationsomkostnader	7	-396 888	-376 336
Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar	8, 9	-3 499 667	-3 055 804
		-21 569 382	-20 656 581
Rörelseresultat		2 697 073	3 422 006
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	1 632	900
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 064 349	-1 069 768
		-1 062 717	-1 068 868
Resultat efter finansiella poster		1 634 356	2 353 138
Resultat före skatt		1 634 356	2 353 138
Årets resultat		1 634 356	2 353 138

BRF Näckrosen i Solna
Org.nr 715200-1504

7 (16)

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	87 119 889	88 697 601
Markanläggningar	13	5 335 419	5 729 475
Ombyggnationer/renoveringar	14	27 991 341	26 780 937
		120 446 649	121 208 013
Summa anläggningstillgångar		120 446 649	121 208 013
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 728	7 868
Avgifts- och hyresfordringar		3 821	5 085
Övriga fordringar		416	416
Erlagd handpenning		0	221 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	479 287	496 848
		487 252	731 217
<i>Kassa och bank</i>		5 872 888	5 771 977
Summa omsättningstillgångar		6 360 140	6 503 194
SUMMA TILLGÅNGAR		126 806 789	127 711 207

BRF Näckrosen i Solna
Org.nr 715200-1504

8 (16)

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		644 905	646 492
Upplåtelseavgift		631 663	631 663
		1 276 568	1 278 155
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		10 192 717	10 047 992
Årets resultat		1 634 356	2 353 138
		11 827 073	12 401 130
Summa eget kapital		13 103 641	13 679 285
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17	70 835 020	35 087 020
Övriga skulder		158 250	158 250
Summa långfristiga skulder		70 993 270	35 245 270
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17	39 124 760	73 883 760
Förskott från kunder		190 259	0
Leverantörsskulder		7 194	1 438 520
Aktuella skatteskulder		144 893	73 406
Övriga skulder		5 400	3 609
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	3 237 372	3 387 357
Summa kortfristiga skulder		42 709 878	78 786 652
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		126 806 789	127 711 207

BRF Näckrosen i Solna
Org.nr 715200-1504

9 (16)

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas 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.

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

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äktä bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

BRF Näckrosen i Solna
Org.nr 715200-1504

10 (16)

Nyckeltalsdefinitioner

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 (%)

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

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	20 738 820	20 738 820
Årsavgifter lokaler	204 921	254 052
Hyror lokaler	1 423 066	1 423 721
Hyror garage och parkeringsplatser	465 646	462 077
	22 832 453	22 878 670

Not 3 Drift och skötsel

Minskningen består av minskade fjärrvärmekostnader.

	2020	2019
Fastighetsskötsel	580 309	553 552
Gårdsskötsel	517 798	505 194
Snöröjning, sandning m.m.	31 881	124 055
Städning	722 485	727 129
Hissbesiktning	42 250	31 684
Övrig besiktning	24 930	61 524
Radonmätning	37 217	84 863
Vatten och avlopp	740 097	701 412
El	856 259	857 123
Fjärrvärme	4 065 509	4 611 542
Sophantering	783 915	814 991
	8 402 650	9 073 069

BRF Näckrosen i Solna
Org.nr 715200-1504

11 (16)

Not 4 Underhåll och reparationer

Ökningen beror dels på genomförd lagstadgad OVK (obligatorisk ventilationskontroll) och ökade kostnader för vattenskador. Kostnaderna för försäkringsskador som överstiger självrisken har ersatts av fastighetsförsäkringen.

	2020	2019
Bostäder	28 313	0
Lokaler	79 105	148 968
Installationer	107 124	163 120
VA/sanitet	222 171	44 722
Värme	916 334	871 403
Ventilation	704 401	19 333
El	17 551	55 709
Hissar	176 662	155 649
Tvättstugor	197 169	208 548
Byggnader	946 336	899 834
Trapphus	15 838	234 788
Markanläggningar	222 778	361 022
Försäkringsskada	382 541	32 817
	4 016 323	3 195 913

Not 5 Övriga förvaltningskostnader

Ökningen består i huvudsak av juridiska konsultarvoden till följd av bland annat tvist med Schneider. Föreningen har en försäkring som ersätter dessa kostnader till den del som överstiger självrisken.

	2020	2019
Fastighetsförsäkring	271 600	208 470
Förvaltningsarvode ekonomi	394 360	412 727
Förvaltningsarvode teknisk och administration*	1 573 689	1 536 676
Kabel-TV	248 648	242 722
Digital-TV, extratjänst	429 841	429 824
Bredband kollektiv	551 857	561 768
Juridiskt konsultarvode	385 207	145 064
Övriga konsultarvoden	62 796	126 256
	3 917 998	3 663 507

* Styrelsens nuvarande ordförande innehar rollen som administrativ förvaltare i föreningen. Föreningens kostnad för detta uppgår för räkenskapsåret 2020 till 1.299.000 kr.

BRF Näckrosen i Solna
Org.nr 715200-1504

12 (16)

Not 6 Arvoden

Föreningen har inga anställda.

	2020	2019
Arvoden och andra ersättningar till styrelse	322 520	309 150
Sociala avgifter arvoden	98 827	95 383
	421 347	404 533

Not 7 Administrationsomkostnader

	2020	2019
Revisionsarvode	41 000	40 250
Mäklarprovisioner	0	37 500
Telefoni	35 867	31 102
Föreningsstämmokostnader	205 262	56 702
Informationsmaterial och internet	84 601	67 128
Bankkostnader	12 083	12 253
Hysesförluster	0	67 937
Övrigt	18 075	63 465
	396 888	376 337

Not 8 Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader, komponentuppdelat	0,7-6,7 %
Trapphusrenovering	4 %
Avfallshantering	4 %
Markanläggningar, p-platser	4 %
Elinstallationer, p-platser	20 %
Maskiner och inventarier	10 %
Drifteffektivisering	4 %
Piskaltaner	10 %
Hissar	5 %

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

Stomme och grund
Stomkompletteringar/innerväggar
Värme, vatten och sanitet
Elinstallationer
Ventilation

BRF Näckrosen i Solna
Org.nr 715200-1504

13 (16)

Fasad
Yttertak
Transport/hiss
Styr/regler och övervakning

Not 9 Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar

	2020	2019
Byggnader	1 577 712	1 577 710
Markanläggning	394 056	394 052
Ombyggnationer/renoveringar/investeringar/inventarier	1 527 899	1 084 042
	3 499 667	3 055 804

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Ränteintäkter hyror och avgifter	1 632	900
	1 632	900

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader fastighetslån	1 064 349	1 069 539
Övriga räntekostnader	0	229
	1 064 349	1 069 768

Not 12 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	128 868 051	128 868 051
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	128 868 051	128 868 051
Ingående avskrivningar	-40 170 450	-38 592 740
Årets avskrivningar	-1 577 712	-1 577 710
Utgående ackumulerade avskrivningar	-41 748 162	-40 170 450
Utgående redovisat värde	87 119 889	88 697 601
Taxeringsvärden byggnader	321 600 000	321 600 000
Taxeringsvärden mark	478 400 000	478 400 000
	800 000 000	800 000 000

BRF Näckrosen i Solna
Org.nr 715200-1504

14 (16)

Not 13 Markanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 851 294	9 851 294
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 851 294	9 851 294
Ingående avskrivningar	-4 121 819	-3 727 767
Årets avskrivningar	-394 056	-394 052
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 515 875	-4 121 819
Utgående redovisat värde	5 335 419	5 729 475

Not 14 Ombyggnationer/renoveringar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	29 925 850	25 598 814
Inköp	2 738 303	4 327 036
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 664 153	29 925 850
Ingående avskrivningar	-3 144 913	-2 060 871
Årets avskrivningar	-1 527 899	-1 084 042
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 672 812	-3 144 913
Utgående redovisat värde	27 991 341	26 780 937

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald avgift Kabel-TV	170 436	169 618
Förutbetald serviceavgift avtal hissar	0	36 590
Förutbetald jouravgift larm- och fastighetsjour	17 955	17 450
Förutbetald fastighetsförsäkring	72 627	53 718
Förutbetald fastighetsskötsel/teknisk förvaltning	94 540	125 225
Bredband/hemsida	108 873	94 247
Övriga interimfordringar	14 856	0
	479 287	496 848

BRF Näckrosen i Solna
Org.nr 715200-1504

15 (16)

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån med en snittränta om 0,97 % under 2020 mot 0,98 % under 2019.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
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	19 087 020	19 087 020
Stadshypotek	0,90	Rörligt	7 354 618	8 354 618
Stadshypotek	0,57	2024-09-30	1 989 000	0
Swedbank	0,734	Rörligt	11 708 000	11 708 000
			109 959 780	108 970 780
Varav kortfristig del av långfristig skuld			39 124 760	73 883 760

Beräknad amortering de närmsta 5 åren är 1 Mkr årligen.

Not 17 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
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 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	67 352	94 440
Upplupet arvode revision	54 000	54 000
Upplupet arvode styrelse inkl. sociala avgifter	230 000	230 000
Upplupen elkostnad	214 436	185 980
Upplupen fjärrvärmekostnad	549 695	614 542
Upplupet förvaltningsarvode, reparation/underhåll m.m.	132 271	79 239
Förskottsbetalda avgifter och hyror	1 989 618	2 129 156
	3 237 372	3 387 357

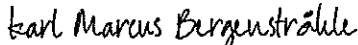
BRF Näckrosen i Solna
Org.nr 715200-1504

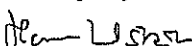
16 (16)

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen följer aktivt utvecklingen rörande utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

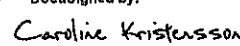
Solna 2021-05-03

DocuSigned by:

5C2B444AA2C941A...
Marcus Bergensträhle

DocuSigned by:

6040822354F041F...
Hanna Lundström

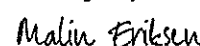
DocuSigned by:

096F2DD42135431...
Catrine Johansson

DocuSigned by:

A39B8CDEB89446F...
Caroline Kristensson

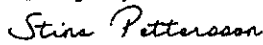
DocuSigned by:

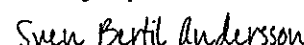
35B55D5CB1C7499...
Bonnie Simms

DocuSigned by:

73CDD23786C5416...
Malin Eriksen

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-03

KPMG AB

DocuSigned by:

54E54D7B9EF44B7...
Stina Pettersson
Auktoriserad revisor

DocuSigned by:

71551CC8EF894B8...
Berthil Andersson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Näckrosen i Solna, org. nr 715200-1504

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Näckrosen i Solna för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

— utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

— drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

— utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Näckrosen i Solna för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

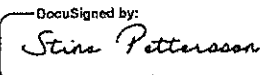
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

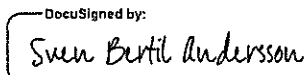
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna den 3 maj 2021

KPMG AB

DocuSigned by:

 54E54D7B9EF44B7.
 Stina Pettersson
 Auktoriserad revisor

DocuSigned by:

 71551CC8EF894B8.
 Berthil Andersson
 Förtroendevald revisor