

Årsredovisning 2022

BRF Nässlan nr 9



BRF Nässlan nr 9
Org.nr 716416-5495

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Förändring av likvida medel	5
Flerårsöversikt	6
Resultatdisposition	6
Ekonomi	7
Resultaträkning	7
Balansräkning - Tillgångar	8
Balansräkning - Eget kapital och skulder	9
Noter	10
Underskrifter	14
Revisionsberättelse	

Styrelsen för BRF Nässlan nr 9 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Förvaltningsberättelse

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1978-05-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1985-09-30 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-05 hos Bolagsverket. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Nässlan 9 med adressen Nypongränd 4 i Hägersten, Stockholm.

Fastigheten

Nybyggnadsår 1940.

	Årets	Föregående år
Taxeringsvärde	21 375 000	14 075 000
Varav byggnad	13 060 000	6 545 000
Varav mark	8 315 000	7 530 000

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad via Bostadsrätternas medlemsförsäkring. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme. Byggnadens totalyta är, enligt taxeringsbeskedet, 753 kvadratmeter, varav 645 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 108 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 15 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

1 rum och kök 12 st.

2 rum och kök 2 st.

4 rum och kök 1 st.

Förvaltning

Teknisk förvaltning har skett i egen regi.
Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning
El
Fjärrvärme
Internet
Sophämtning
Vatten

Leverantörer

Storholmen Förvaltning AB
Borås Elhandel
Stockholm Exergi
IP Only
Stockholms Stad, Trafikkontoret avd. avfall
Trafikkontoret Stockholm Vatten

Styrelsen

Styrelsens sammansättning har varit:

Nils Westling	Ordinarie ledamot (avgått)
Linn Ragnarsson	Ordinarie ledamot
Micael Lundmark	Ordinarie ledamot
Teresa Knochenhauer	Ordinarie ledamot
Viktor Rosqvist	Ordinarie ledamot (avgått)
Maritha Johansson	Ordinarie ledamot (avgått)
Jonas Lindström	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten och ett antal arbetsmöten.
Föreningens firma tecknas av styrelsen eller två i förening av ledamöterna.

Revisor

Kristian Palm, ordinarie intern revisor
Charlotta Stenberg, vice intern revisor

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 maj 2022.

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits.

Under året har andrahandsuthyrning beviljats vid fyra tillfällen, i tre olika lägenheter.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som har fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Byggnadens tekniska status.

Nedanstående underhåll har utförts:

Installation av laddbox	2022	Waybler
Renovering av framsidan	2022	
Dränering framsidan av huset	2021	
OVK	2021	
Lagning av takfönster	2020	
Ny underhållsplan	2020	
Fuktinspektion i källaren	2020	
Upplysta nödutgångsskyltar	2019	
Ny ventilation i lokalen	2018	Luftbehandlingsaggregat
Stamspolning	2017	
Nytt torkskåp	2017	
Fiberinstallation	2016	IP Only
Ny ekonomisk förvaltare	2016	Storholmen Förvaltning AB
Takrenovering	2016	Rostskyddsbehandling, målning och plåtarbeten
Ommålning av trapphus	2016	
Byte av elleverantör	2015	Borås elhandel
Byte av avloppsrör i lokalen	2015	
Sensorbelysning	2015	Trapphus, tvättstuga och källare
Ny torktumlare	2015	
Termostatbyte i alla radiatorer	2014	
Radonmätning	2014	
Underhållsplan	2014	
Cykelrummet renoverat	2014	Sanerat från mögel
Energideklaration	2013	
OVK	2012	
Lysknappar trapphus utbyta	2011	
Nya tvättmaskiner	2010	
Balkongrenovering	2010	Fuktspärr och målning
Stamspolning	2010	
Nytt värmesystem	2010	Fjärrvärme
Byte huvudvattenledning o mätare	2008	
Ny utegrill	2008	
Tvättstugans golv ommålat	2008	
Nytt värmesystem	2005	Pelletspanna
Omläggning av tak	2005	
Bakgården iordningställd	2003	Nyanläggning av uteplats med gräsmatta
Nytt torkskåp	2002	
Brandvarnare	2002	Installerat i hela brf.
Tvättstugan ommålad	2000	
Asfaltering	2000	Parkeringen utanför lokalen
Ny tvättmaskin	2000	
Tvättstugan renoverad	1999	
Ommålning av trapphus	1998	
Byte av entrédörr	1998	
OVK	1996	
Kabel-tv	1996	Stjärn-TV

Ny torktumlare	1995	
Elstambyte	1994	
Stambyte	1994	
Avloppsbyte i källarplanet	1993	
Nya tvättmaskiner	1991	
3 nya soptunnor	1990	Soprummet inomhus borttaget
Säkerhetsdörrar installerade	1988	
Omputsning fasad, tilläggsisolering	1987	
Balkongrenovering	1987	Nya balkonger med ny gjutning
Nya balkongdörrar och fönster	1987	

Förändring av likvida medel	2022	2021
Likvida medel vid årets början	195 535	462 137
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	546 964	532 725
Finansiella intäkter	249	229
Ökning av kortfristiga skulder	51 370	36 636
Ökning av långfristiga skulder/upptagande nytt lån	1 236 350	0
	1 834 933	569 590
Utbetalningar		
Rörelsekostnader exklusive avskrivningar	411 430	444 884
Finansiella kostnader	30 557	23 682
Aktiverade investeringar	461 496	322 218
Ökning av kortfristiga fordringar	34 771	1 408
Minskning av långfristiga skulder/amorteringar	817 671	44 000
	1 755 925	836 192
Likvida medel vid årets slut	274 543	195 535
Årets förändring av likvida medel	79 008	-266 602

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	574	574	574	574	577
Hyror/kvm hyresrättsyta (kr)	1 375	1 337	1 333	953	875
Lån/kvm totalyta (kr)	2 845	2 289	2 347	2 808	2 944
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	24	17	13	16	15
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	148	153	143	161	155
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	33	28	37	23	28
Nettoomsättning	547	533	558	532	499
Resultat efter finansiella poster	23	-12	89	109	-162
Balansomslutning	3 769	3 276	3 295	3 253	3 242
Soliditet (%)	38,8	43,9	44,0	41,8	38,6
Kassalikviditet (%)	205,0	144,0	404,0	221,9	161,0
Räntekostnad/kvm totalyta (kr)	41	31	40	37	31
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,4	1,3	1,6	1,5	1,3
Skuldränta (%)	1,3	1,3	1,5	1,5	1,2

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 645 kvm bostäder och 108 kvm lokaler vilket blir 753 kvm totalyta.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Kapitaltillskott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 207 719	141 630	504 099	-403 811	-11 777	1 437 860
Avsättning till fond för yttre underhåll			42 225	-42 225		0
Disposition av föregående års resultat:				-11 777	11 777	0
Årets resultat					22 618	22 618
Belopp vid årets utgång	1 207 719	141 630	546 324	-457 813	22 618	1 460 478

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	-457 812
Årets resultat	22 618
	-435 194

Behandlas så att

Stadgeenlig avsättning till yttre underhållsfond	64 125
I ny räkning överföres	-499 319
	-435 194

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
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	546 964	532 725
Summa rörelseintäkter		546 964	532 725
Rörelsens kostnader			
Reparationer och underhåll		-35 960	-37 938
Fastighetsavgift/skatt		-32 535	-30 635
Driftkostnader	3	-218 326	-219 544
Övriga externa kostnader	4	-82 959	-123 256
Personalkostnader och arvoden	5	-41 650	-33 511
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-82 608	-76 164
Summa rörelsekostnader		-494 038	-521 048
Rörelseresultat		52 926	11 677
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		249	229
Räntekostnader och liknande resultatposter		-30 557	-23 682
Summa finansiella poster		-30 308	-23 453
Resultat efter finansiella poster		22 618	-11 776
Resultat före skatt		22 618	-11 776
Årets resultat		22 618	-11 777

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	3 396 661	3 008 582
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	27 746	36 937
Summa materiella anläggningstillgångar		3 424 407	3 045 519
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos intresseföretag		2 000	2 000
Summa anläggningstillgångar		3 426 407	3 047 519
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		14 842	0
Övriga fordringar		18 617	18 366
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		34 400	14 722
Summa kortfristiga fordringar		67 859	33 088
Kassa och bank		274 543	195 535
Summa omsättningstillgångar		342 402	228 623
SUMMA TILLGÅNGAR		3 768 809	3 276 142

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 035 500	1 035 500
Förlagsinsatser		141 630	141 630
Upplåtelseavgifter		172 219	172 219
Fond för yttre underhåll		546 324	504 099
Summa bundet eget kapital		1 895 673	1 853 448
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-457 812	-403 811
Årets resultat		22 618	-11 777
Summa fritt eget kapital		-435 194	-415 588
Summa eget kapital		1 460 479	1 437 860
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	778 800	861 671
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	1 363 221	861 671
Leverantörsskulder		113 682	68 937
Övriga skulder		2 098	3 128
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		50 529	42 875
Summa kortfristiga skulder		1 529 530	976 611
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 768 809	3 276 142

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 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 bolaget 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. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme, grund	0,67 %
Värme, sanitet, el, fönster och balkongdörrar	2,00 %
Inventarier/maskiner	10,0 %

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äkta 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.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Genomsnittlig skuldränta (%)

Finansiella kostnader i procent av totala skulder (= summa avsättningar, skulder och uppskjuten skatteskuld).

Skuldränta (%)

Finansiella kostnader i procent av totala skulder (= summa avsättningar, skulder och uppskjuten skatteskuld).

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022	2021
Årsavgifter	369 996	369 996
Hyror	148 452	144 396
Övriga intäkter	28 516	18 333
	546 964	532 725

Not 3 Driftkostnader

	2022	2021
Uppvärmning	111 447	115 069
Taxebundna kostnader	48 283	44 094
Fastighetsskötsel	808	1 431
Fastighetsförsäkring	39 594	39 384
Serviceavtal	4 650	0
Obligatorisk ventilationskontroll	0	6 113
Städning	13 544	13 453
	218 326	219 544

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Förvaltningstjänster	37 641	38 422
Övriga externa kostnader och tjänster	45 318	84 834
	82 959	123 256

Not 5 Personalkostnader och arvoden

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2022	2021
Styrelsearvoden	32 500	25 500
Sociala avgifter på styrelsearvode	9 150	8 011
	41 650	33 511

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	4 598 700	4 276 482
Mark	450 000	450 000
Inköp	461 496	322 218
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 510 196	5 048 700
Ingående avskrivningar	-2 040 119	-1 973 146
Årets avskrivningar	-73 417	-66 973
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 113 536	-2 040 119
Utgående redovisat värde	3 396 660	3 008 581
Taxeringsvärden byggnader	8 315 000	6 545 000
Taxeringsvärden mark	13 060 000	7 530 000
	21 375 000	14 075 000

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	187 553	187 553
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	187 553	187 553
Ingående avskrivningar	-150 616	-141 425
Årets avskrivningar	-9 191	-9 191
Utgående ackumulerade avskrivningar	-159 807	-150 616
Utgående redovisat värde	27 746	36 937

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Swedbank hypotek			0	817 671
Stadshypotek	1,03	2023-12-01	905 671	905 671
	2,78	2025-06-01	802 600	0
	3,27	2023-03-15	433 750	0
			2 142 021	1 723 342
Kortfristig del av långfristig skuld			23 800	44 000

I balansräkningen redovisas lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från ÅRL.

I noten så redovisas planerad amortering som kortfristig skuld.

Not 9 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	2 800 000	2 800 000
	2 800 000	2 800 000

Stockholm 2023 -

Jonas Lindström
Ordförande

Teresa Knochenhauer
Ledamot

Linn Ragnarsson
Ledamot

Micael Lundmark
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2023 -

Kristian Palm
Intern revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

LINN RAGNARSSON (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19890308xxxx

IP: 83.185.xxx.xxx

2023-04-30 10:40:59 UTC



MICAEL LUNDMARK (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19860927xxxx

IP: 78.79.xxx.xxx

2023-05-02 06:09:13 UTC



JONAS LINDSTRÖM (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19900203xxxx

IP: 94.255.xxx.xxx

2023-05-02 20:21:26 UTC



Teresa Knochenhauer (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19650508xxxx

IP: 83.187.xxx.xxx

2023-05-04 09:55:58 UTC



KRISTIAN PALM (SSN-validerad)

Extern Revisor

Serienummer: 19580317xxxx

IP: 185.183.xxx.xxx

2023-05-06 16:15:06 UTC



Penneo dokumentnyckel: 5ZG7O-8KUUH-HLQ57-QAI1D-E80T3-1Q1C1

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

Revisionsberättelse

Undertecknade är utsedda att granska räkenskaperna och styrelsens förvaltning av bostadsrättsföreningen Nässlän 9.

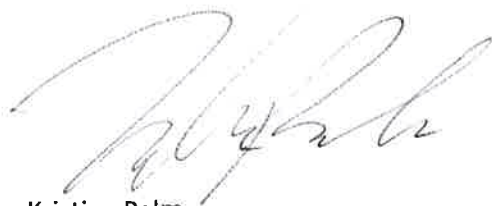
Revisionsberättelsen avser tiden 2022-01-01 till 2022-12-31.

Vi har granskat föreningens verifikationer, fakturor och kontoutdrag via Storholmen Förvaltning. Vi har även tagit del av styrelsens mötesprotokoll.

Vi har vid granskningen inte funnit anledning att anmärka på de ekonomiska underlagen, bokföringen eller förvaltningen av föreningens angelägenheter.

Med hänvisning till ovanstående föreslås att styrelsens upprättade resultat- och balansräkning fastställs och att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för den tid redovisningen omfattar.

Midsommarkransen 2023-04-24



Kristian Palm



Charlotta Stenberg