



Välkommen till årsredovisningen för Brf Najaden 8

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Helsingborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-03-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-09-03 och nuvarande stadgar registrerades 2017-05-31 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. 33 % av föreningens intäkter under 2024 är okvalificerade.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
NAJADEN 8	2010	Helsingborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1929

Föreningen har 13 bostadsrätter om totalt 1 299 kvm samt 2 lokaler med hyresrätt och 3 bostadsrättslokaler om totalt 387 kvm samt garageplatser på 60 kvm. Föreningen har 5 garageplatser och 5 parkeringsplatser.

Styrelsens sammansättning

Per Roxlin	Ordförande
Johan Gustav Rygge Zellbi	Styrelseledamot
Majken Elisabeth Norrman	Styrelseledamot
Olga Winck	Styrelseledamot
Nils-Ivar Denis Andersson	Suppleant

Valberedning

Anders Alsén, Helene Zellbi

Firmateckning

Firman tecknas av minst två styrelsemedlemmar

Revisorer

Afrodita Cristea	Revisor	Borevision i Sverige AB
Alexandra Ong	Revisorssuppleant	Borevision i Sverige AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-17.

Extra föreningsstämma hölls 2024-02-27. Val av ny revisor.

Extra föreningsstämma hölls 2024-12-10. Godkännande av nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● LED-belysning och fläkt i miljörum samt cykelförråd
Stort underhåll/översyn av gårdsgrinden
Delvis underhåll av stuprör på gårdssida och mot Kungsgatan
Underhåll av dörr, huvudentre
Epoxibehandling av golv i miljörum
Påbörjat underhåll av dagvattensystemet
Fastighetsbesiktning för ny underhållsplan
Uppgraderingar till 4G-system
- 2023** ● Installerat belysning vid Badhusgatans entré
Spolning och rensning av hela avloppssystemet på markplan
Målning fönster lgh 1301 och 1304 mot Kungsgatan
Sanering och reparation av yttervägg i källarplan
Nya grindmotorer
- 2022** ● Målning garagetak
- 2021** ● Målning fönster bottenplan
Målning av balkongräcken - plan 4 klart
- 2020** ● Tvättning fasadsockel
2 st garage inredda till cykelrum och miljörum
- 2019** ● Ny hiss från källare till vindsplan
Samlingslokal för föreningens medlemmar iordningställd på vindsplan
Tvättstugan kompletterad med avskilt torkrum
Nytt låssystem till allmänna utrymmen
Lägenheter och lokaler försedda med säkerhetsklassade entredörrar

- 2018-2019** ● Separat brandcell för trapphus
- 2018** ● Motorstyrd gårdsgrind
OVK-besiktning av ventilationskanaler
Flytta tvättstuga till källarplanet
- 2017** ● Justering stenbeläggning gård
- 2016-2017** ● Rensning av ventilationskanaler
- 2016** ● Ny gårdsbelysning
Ny elinstallation i garagen
- 2015** ● Ny smidesgrind till gården
- 2014-2018** ● Balkongrenovering på gårdssidan
- 2014** ● Byte av radiatorer och nya värmeledningar i garagen.
Målat källarutrymmet och monterat nätväggar till lägenhetsförråd.
- 2013-2014** ● Relining av avloppsledningar
Nya stammar för tappvatten.
- 2013** ● Nya radiatorventiler lägenheter
- 2012-2013** ● Nya elledningar i källare, vind och trapphus.
Ny värmecentral och nya värmeledningar med ventiler i källaren.
Ny tvättmaskin och torktumlare.
- 2012** ● Inkoppling till stadsnätet (fiber).

Planerade underhåll

- 2030** ● Renovering fasader
Renovering balkonger
Renovering Vattenavrinningssystem
Renovering av husets östra yttermur på gårdssidan under mark (dränering/fuktspärr)

Avtal med leverantörer

Juridisk rådgivning SBC

Övrig verksamhetsinformation

- Startat en omfattande undersökning av anledning till att dagvattensystemet inte fungerar som det ska. Samarbete med NSVA och VA-teknik pågår.
- Fått utfört en omfattande fastighetsbesiktning av "Sustend" som resulterat i ett detaljerad förslag till underhållsplan 50 år fram i tiden.
- I en lägenhet har vi fått slutbevis enligt Plan- och bygglagen för ändring från lokal till bostad.
- 7 ändringsavtal är skrivna för att lägenheter ska bli bostäder enligt Bostadsrättslagen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

- Lagt om vårt rörliga lån.
- Avgiftshöjning med 20 %
- Då fastigheten har ett stort behov av underhåll behöver vi fokusera vidare på att spara kapital utöver avskrivning.

Förändringar i avtal

Lån

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 23 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 240 467	1 754 688	1 527 870	1 462 868
Resultat efter fin. poster	18 162	118 001	199 700	-121 405
Soliditet (%)	36	36	36	35
Yttre fond	806 181	312 898	85 143	76 206
Taxeringsvärde	28 381 000	28 381 000	28 381 000	25 402 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 031	705	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	66,1	57,3	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	15 848	16 005	16 013	16 082
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	13 602	13 099	13 778	13 995
Sparande per kvm totalyta, kr	350	324	363	287
Elkostnad per kvm totalyta, kr	35	38	39	30
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	137	111	99	127
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	23	18	16	14
Energikostnad per kvm totalyta, kr	194	167	153	171
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,59	2,23	-	-
Räntekänslighet (%)	15,37	22,71	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belänad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	19 176 588	-	-	19 176 588
Fond, yttre underhåll	312 898	-54 717	548 000	806 181
Balanserat resultat	-6 603 591	172 718	-548 000	-6 978 873
Årets resultat	118 001	-118 001	18 162	18 162
Eget kapital	13 003 896	0	18 162	13 022 058

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	- 6 430 873
Årets resultat	18 162
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	- 548 000
Totalt	- 6 960 711

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	43 368
Balanseras i ny räkning	-6 917 343

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 240 467	1 754 688
Övriga rörelseintäkter	3	16 202	25 316
Summa rörelseintäkter		2 256 669	1 780 004
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-682 539	-610 252
Övriga externa kostnader	9	-349 158	-148 709
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-400 957	-400 956
Summa rörelsekostnader		-1 432 655	-1 159 917
RÖRELSERESULTAT		824 014	620 087
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		21 601	15 631
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-827 453	-517 717
Summa finansiella poster		-805 852	-502 086
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		18 162	118 001
ÅRETS RESULTAT		18 162	118 001

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	34 666 515	35 067 472
Maskiner och inventarier	12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		34 666 515	35 067 472
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		34 666 515	35 067 472
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		30 119	81 759
Övriga fordringar	13	1 569 590	1 454 104
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	22 317	0
Summa kortfristiga fordringar		1 622 026	1 535 863
Kassa och bank			
Kassa och bank		262	-6
Summa kassa och bank		262	-6
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 622 288	1 535 856
SUMMA TILLGÅNGAR		36 288 803	36 603 328

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		19 176 588	19 176 588
Fond för yttre underhåll		806 181	312 898
Summa bundet eget kapital		19 982 769	19 489 486
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 978 873	-6 603 591
Årets resultat		18 162	118 001
Summa fritt eget kapital		-6 960 711	-6 485 590
SUMMA EGET KAPITAL		13 022 058	13 003 896
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	6 850 000	7 000 000
Summa långfristiga skulder		6 850 000	7 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	16 082 720	16 158 714
Leverantörsskulder		55 844	151 358
Skatteskulder		2 847	725
Övriga kortfristiga skulder		18 406	14 970
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	256 928	273 665
Summa kortfristiga skulder		16 416 745	16 599 432
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 288 803	36 603 328

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	824 014	620 087
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	400 957	400 956
	1 224 971	1 021 043
Erhållen ränta	21 601	15 631
Erlagd ränta	-909 914	-427 119
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	336 658	609 555
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	28 022	-15 478
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-24 232	162 928
Kassaflöde från den löpande verksamheten	340 448	757 005
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	6 464	100 457
Amortering av lån	-232 458	-143 993
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-225 994	-43 536
ÅRETS KASSAFLÖDE	114 454	713 469
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 394 631	681 163
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 509 085	1 394 631

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Najaden 8 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Fastighetsförbättringar	2 %
Byggnad	1 - 3,33 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 306 897	853 398
Årsavgifter lokaler	149 727	166 172
Hysesintäkter lokaler	460 536	432 360
Hysesintäkter lokaler, moms	24 972	24 480
Hysesintäkter garage	79 200	104 400
Hysesintäkter garage, moms	20 020	0
Hysesintäkter p-plats	46 800	42 900
Hysesintäkter p-plats, moms	31 200	33 800
Deb. fastighetsskatt	28 848	28 743
EI	0	5 853
Uppvärmning	33 480	33 480
Dröjsmålsränta	396	241
Pantsättningsavgift	573	1 050
Överlåtelseavgift	1 313	0
Administrativ avgift	196	0
Andrahandsuthyrning	31 308	27 811
Vidarefakturerade kostnader	25 000	0
Öres- och kronutjämning	1	0
Summa	2 240 467	1 754 688

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	0	22 775
Återbäring försäkringsbolag	16 202	2 541
Summa	16 202	25 316

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	0	6 875
Städning enligt avtal	0	11 621
Städning utöver avtal	0	894
Hissbesiktning	3 031	2 969
Gårdkostnader	1 342	7 390
Gemensamma utrymmen	9 171	3 449
Serviceavtal	5 169	1 035
Förbrukningsmaterial	160	2 963
Summa	18 872	37 196

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Huskropp utvändigt	28 364	0
Installationer	0	11 008
Hyseslägenheter	0	12 625
Tvättstuga	1 197	1 375
Trapphus/port/entr	19 964	0
Sophantering/återvinning	11 829	0
Dörrar och lås/porttele	17 032	8 280
VVS	8 900	30 920
Elinstallationer	14 648	17 229
Hissar	18 549	0
Tak	18 660	0
Fönster	2 500	4 444
Mark/gård/utemiljö	46 106	0
Summa	187 748	85 881

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Gemensamma utrymmen	0	54 717
VVS	43 369	0
Summa	43 369	54 717

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	59 153	66 348
Uppvärmning	230 352	196 567
Vatten	38 043	32 509
Sophämtning/renhållning	23 052	31 186
Summa	350 600	326 610

Periodisering av fakturor har påbörjats under 2024 vilket leder till 13 perioder.

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	1 915	20 107
Bredband	1 035	8 863
Fastighetsskatt	79 000	76 878
Summa	81 950	105 848

Periodisering av fastighetsförsäkringen har påbörjats under 2024 och kostnaden är därför till stor del på kommande år samt att förra årets kostnad gick i sin helhet på 2023.

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	27 764	16 109
Juridiska åtgärder	147 848	3 625
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	1
Revisionsarvoden extern revisor	36 593	0
Styrelseomkostnader	800	0
Föreningskostnader	6 488	2 067
Förvaltningsarvode enl avtal	57 939	55 660
Överlåtelsekostnad	2 006	1 838
Pantsättningskostnad	860	788
Administration	4 548	56 536
Konsultkostnader	64 311	12 085
Summa	349 158	148 709

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	826 474	517 636
Ränta checkräkning	19	0
Dröjsmålsränta	960	68
Övriga räntekostnader	0	14
Summa	827 453	517 717

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	12 372 737	12 372 737
Överförd uppskrivning	27 758 863	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	40 086 600	12 372 737
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 455 479	-1 332 107
Årets avskrivning	-123 372	-123 372
Överförd avskrivning uppskrivning	- 3 886 233	
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 465 085	-1 455 479
Akkumulerad uppskrivning		
Ingående	27 758 863	27 758 863
Överfört anskaffningsvärde till byggnad	-27 758 863	
Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-3 608 649	-3 331 065
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-277 584	-277 584
Överförd avskrivning på uppskrivning till byggnad	3 886 233	
Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	0	24 150 214
Utgående restvärde enligt plan	34 666 515	35 067 472
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 726 113</i>	<i>2 726 113</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	16 847 000	16 847 000
Taxeringsvärde mark	11 534 000	11 534 000
Summa	28 381 000	28 381 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	107 287	107 287
Utgående anskaffningsvärde	107 287	107 287
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-107 287	-107 287
Utgående avskrivning	-107 287	-107 287
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	60 767	59 466
Transaktionskonto	438 524	330 174
Borgo räntekonto	1 070 299	1 064 464
Summa	1 569 590	1 454 104

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	1 250	0
Förutbet försäkr premier	21 067	0
Summa	22 317	0

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
SEB	2023-12-28	1,15 %	0	2 284
SEB	2025-11-28	3,10 %	6 600 000	6 600 000
SEB	2023-12-28	3,19 %	0	4 180
SEB	2027-09-28	4,49%	6 975 000	7 100 000
SEB	2025-12-28	3,52 %	9 357 720	9 452 250
Summa			22 932 720	23 158 714
Varav kortfristig del			16 082 720	16 158 714

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 362 420 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	168	0
Uppl kostnad Värme	26 158	0
Uppl kostn räntor	18 775	101 236
Förutbet hyror/avgifter	193 327	172 429
Beräkn arvode revision	18 500	0
Summa	256 928	273 665

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	28 270 000	28 270 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Helsingborg

Johan Gustav Rygge Zellbi
Styrelseledamot

Majken Elisabeth Norrman
Styrelseledamot

Olga Winck
Styrelseledamot

Per Roxlin
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Borevision i Sverige AB
Afrodita Cristea
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

03.03.2025 10:37

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 25.02.2025 09:53

DOCUMENT ID:

B1ZUMHbocYg

ENVELOPE ID:

rkWHGSbiq1x-B1ZUMHbocYg

DOCUMENT NAME:

Brf Najaden 8, 769614-0933 - Årsredovisning 2024.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Olga Winck winck@telia.com	 Signed Authenticated	25.02.2025 10:52 25.02.2025 10:49	eID Low	Swedish BankID IP: 37.250.165.213
2. Majken Elisabeth Norrman majken96@hotmail.com	 Signed Authenticated	25.02.2025 12:32 25.02.2025 12:31	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.138.108
3. Johan Gustav Rygge Zellbi johan.zellbi@gmail.com	 Signed Authenticated	25.02.2025 22:47 25.02.2025 22:42	eID Low	Swedish BankID IP: 213.103.149.102
4. PER ROXLIN roxlinper@mail.com	 Signed Authenticated	03.03.2025 09:40 03.03.2025 08:21	eID Low	Swedish BankID IP: 213.50.54.82
5. AFRODITA DORINA CRISTEA afrodita.cristea@borevision.se	 Signed Authenticated	03.03.2025 10:37 03.03.2025 09:59	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.98.118

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Najaden 8, org.nr. 769614-0933

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Najaden 8 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 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 revisionsred 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. Risken 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Najaden 8 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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.

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

03.03.2025 10:36

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 25.02.2025 09:53

DOCUMENT ID:

S1IGH-oq1x

ENVELOPE ID:

SyerfBZjqJl-S1IGH-oq1x

DOCUMENT NAME:

RB - Brf Najaden 8.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. AFRODITA DORINA CRISTEA	 Signed	03.03.2025 10:36	eID	Swedish BankID
afrodita.cristea@borevision.se	Authenticated	03.03.2025 09:56	Low	IP: 212.247.98.118

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed