

# Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

Brf Nils 24

Org nr: 769626-2927



---

# Dagordning vid ordinarie årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

---

# Innehållsförteckning

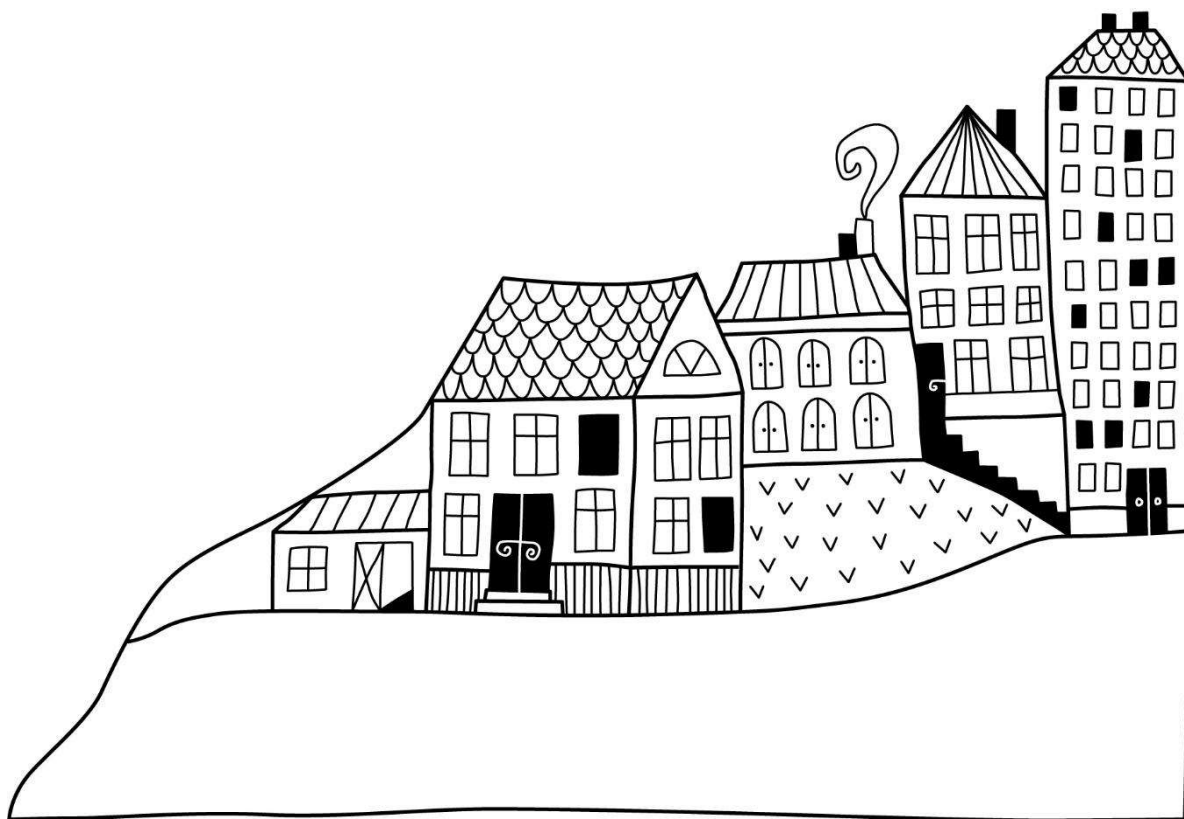
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Nils 24 får härmed  
avge årsredovisning för räkenskapsåret  
2022-01-01 till 2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-04-25 och nuvarande stadgar registrerades 2022-09-12.

Föreningen har sitt säte i Malmö Stad.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. högre kostnader för el, förvaltningsarvode men framför allt pga. intäkter av engångskaraktär som föreningen erhöll under förra verksamhetsåret.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på lägre kostnader för underhåll. Räntekostnaderna har minskat med ca. 30 tkr.

Föreningen har under året installerat IMD, individuell mätning och debitering, i sin fastighet som mäter medlemmarnas elförbrukning. Medlemmarnas elkostnader förväntas med detta minska.

Föreningens kassaflöde har ökat med ca. 700 tkr.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 61% till 10%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 127% till 182%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 569 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 984 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Nils 24 i Malmö stad. I fastigheten finns två byggnader i fyra till tio våningar med 127 lägenheter, total boarea 8 794 m<sup>2</sup> samt fem uthyrningslokaler med en total lokalarea om ca. 260 m<sup>2</sup>. Föreningen disponerar över 90 parkeringsplatser varav samtliga i underjordiskt garage. Byggnaderna är uppförda 2019.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.



Total tomtarea	3 607 m <sup>2</sup>
Bostäder bostadsrätt	8 794 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	8 794 m <sup>2</sup>
Lokaler hyresrätt	260 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	260 m <sup>2</sup>

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 260 m<sup>2</sup>.

Årets taxeringsvärde 283 432 000 kr

#### Föreningens väsentliga lokalavtal

<b>Verksamhet</b>	<b>Yta m<sup>2</sup></b>	<b>Löptid</b>	<b>Lokaltyp</b>
Netnapa	52	2024-12-31	Kontor
Salong Klipp Tajm	29	2026-12-31	Skönhetssalong
Arkitektur i Malmö AB	52	2026-08-31	Kontor
Giangs Beauty AB	57	2023-06-30	Skönhetssalong
Nyvå Fastighetsförmedling AB	64	2023-11-30	Kontor

Intäkter från lokalhyror utgör ca 5,56 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är sedan 2022 medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i södra Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.



## Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 112 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 24 468 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 816 tkr (93 kr/m<sup>2</sup>).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 816 tkr. Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har inte utfört några planerade underhåll under året.



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Tony Köhrsen	Ordförande	2023
Christian Nordqvist	Ledamot	2023
Bogumila Teclaw	Ledamot	2023
Rosita Olsson	Ledamot	2023
Eva Strandberg	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Enzo Eliasson	Suppleant	2023
Hanna Souresrafil	Suppleant Riksbyggen	

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2023

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Elena Svensson	2023
Victor Risén	2023

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året installerat IMD. En investering som inte påverkat föreningens resultat annat än med årlig avskrivning. Utöver detta har inga händelser inträffat under verksamhetsåret som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 183 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 28 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 28 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 183 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 18 %.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 605 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 16 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.)

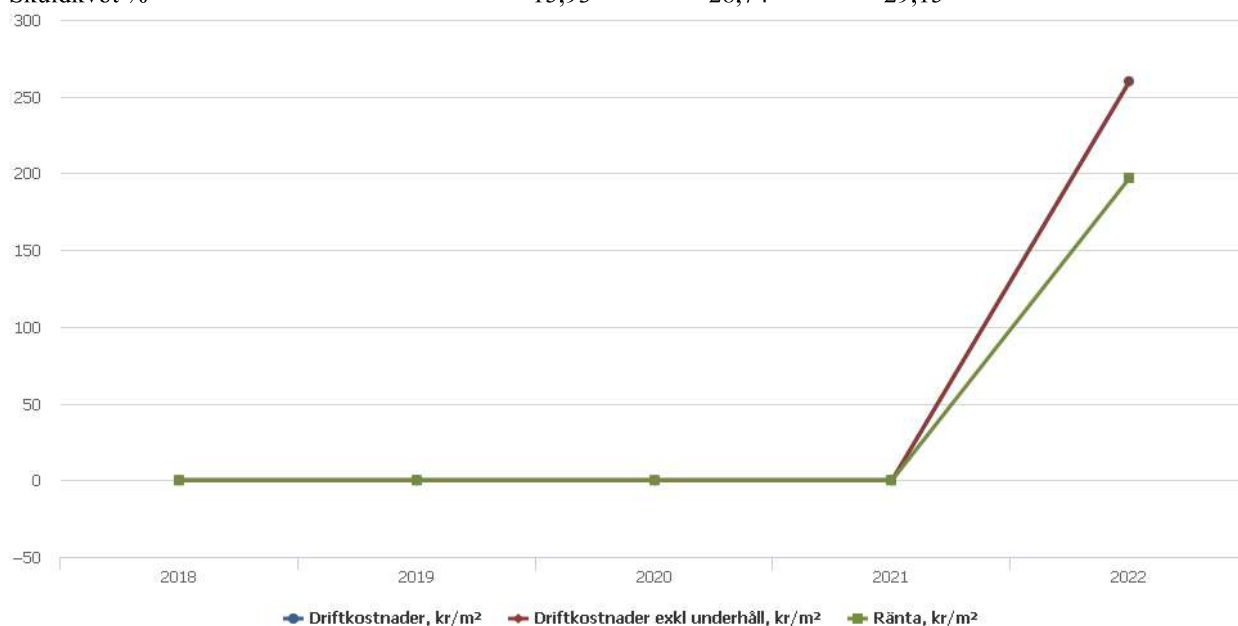
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna (föregående år 127 st).

Under året har bostadsrättsföreningen använt 220 848 kWh fastighetsel och 718 157 kWh värmeenergi.



## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020
Nettoomsättning	7 001	7 323	5 332
Resultat efter finansiella poster	-586	-33	634
Årets resultat	-586	-33	634
Resultat exklusive avskrivningar	1 984	2 512	2 538
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	1 168	2 241	2 538
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	90	31	0
Balansomslutning	421 202	423 239	425 953
Soliditet %	71	71	71
Likviditet %	10	61	65
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	605	658	643
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	260	271	152
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m <sup>2</sup>	260	232	152
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	197	200	153
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	120	31	0
Lån, kr/m <sup>2</sup>	13 239	13 736	14 013
Skuldkvot %	15,93	28,74	29,15



**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	186 662 000	112 988 000	271 620	362 229	-32 926
Disposition enl. årsstämmobeslut				-32 926	32 926
Reservering underhållsfond			815 605	-815 605	
Årets resultat					-585 673
<b>Vid årets slut</b>	<b>186 662 000</b>	<b>112 988 000</b>	<b>1 087 225</b>	<b>-486 302</b>	<b>-585 673</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	329 303
Årets resultat	-585 673
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-815 605
<b>Summa</b>	<b>-1 071 975</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 1 071 975**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	7 001 103	6 801 396
Övriga rörelseintäkter	Not 3	524 257	726 942
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 525 360</b>	<b>7 528 337</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 354 310	-2 830 925
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 125 418	-159 873
Personalkostnader	Not 6	-289 923	-212 895
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 569 270	-2 545 460
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 338 921</b>	<b>-5 749 152</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 186 439</b>	<b>1 779 185</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	12 687	588
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 784 799	-1 812 699
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 772 112</b>	<b>-1 812 111</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-585 673</b>	<b>-32 926</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-585 673</b>	<b>-32 926</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	418 128 067	420 258 005
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	107 650	136 357
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>418 235 717</b>	<b>420 394 362</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	63 500	0
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>63 500</b>	<b>0</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>418 299 217</b>	<b>420 394 362</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	14 355	901
Övriga fordringar	Not 14	71 201	1 730 892
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	350 121	332 112
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>435 677</b>	<b>2 063 904</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	2 467 297	780 629
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 467 297</b>	<b>780 629</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 902 973</b>	<b>2 844 533</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>421 202 191</b>	<b>423 238 895</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	299 650 000	299 650 000	
Fond för yttre underhåll	1 087 225	271 620	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>300 737 225</b>	<b>299 921 620</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-486 302	362 229	
Årets resultat	-585 673	-32 926	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-1 071 975</b>	<b>329 303</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>299 665 250</b>	<b>300 250 923</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	92 757 840	118 365 520
Övriga långfristiga skulder		97 362	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>92 855 202</b>	<b>118 365 520</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	27 107 680	2 430 720
Leverantörsskulder		125 899	709 029
Skatteskulder		253 680	238 720
Övriga skulder	Not 18	7 097	88 289
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 187 382	1 155 694
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>28 681 738</b>	<b>4 662 452</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>421 202 191</b>	<b>423 238 895</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-585 673	-32 926
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	2 569 270	2 545 460
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 983 597</b>	<b>2 512 534</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	1 628 227	260 096
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-617 674	-250 174
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 994 150</b>	<b>2 522 456</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	-63 500	-143 534
Investeringar i byggnader & mark	-410 625	0
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-474 125</b>	<b>-143 534</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-833 358	-2 430 720
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-833 358</b>	<b>-2 430 720</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 686 668</b>	<b>-51 798</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>780 629</b>	<b>832 427</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>2 467 297</b>	<b>780 629</b>
<b>Upplysning om betalda räntor</b>		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Anslutningstillgångar (IMD)	Linjär	15
Installationer	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 323 080	5 322 951
Hyror, bostäder	200	0
Hyror, lokaler	389 200	190 023
Hyror, garage	1 112 437	1 070 912
Hyror, övriga	0	6 190
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-45 626	209 562
Rabatter	-14 232	0
Vattenavgifter	59 403	-1 694
Elavgifter	135 956	3 451
Debiterad fastighetsskatt-	40 685	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>7 001 103</b>	<b>6 801 396</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kabel-tv-avgifter	358 140	0
Övriga avgifter	0	340 995
Övriga ersättningar	58 324	20 950
Fakturerade kostnader	0	30 560
Övriga sidointäkter	0	121 009
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	103
Erhållna skadestånd	12 000	205 775
Övriga rörelseintäkter	21 657	7 549
Försäkringsersättningar	74 140	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>524 257</b>	<b>726 942</b>



#### Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	0	-214 957
Reparationer	-111 614	-161 808
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-134 320	-119 360
Försäkringspremier	-120 673	-99 922
Kabel- och digital-TV	-362 208	-342 238
Serviceavtal	-2 053	-71 547
Obligatoriska besiktningar	-16 747	0
Snö- och halkbekämpning	0	-6 830
Drift och förbrukning, övrigt	-49 142	-159 581
Förbrukningsinventarier	-59 024	-79 149
Vatten	-364 672	-312 432
Fastighetsel	-309 693	-161 162
Uppvärmning	-554 797	-598 845
Sophantering och återvinning	-162 767	-157 570
Förvaltningsarvode drift	-106 600	-345 524
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-2 354 310</b>	<b>-2 830 925</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-629 740	-117 801
Resekostnader	-382	0
IT-kostnader	-3 662	0
Arvode, yrkesrevisorer	-38 000	-12 452
Övriga förvaltningskostnader	-40 714	-1 894
Kreditupplysningar	-2 410	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-38 399	0
Representation	-6 714	0
Kontorsmateriel	-21 403	0
Telefon och porto	-5 400	-9 928
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	1 353
Köpta tjänster	0	-1 890
Bankkostnader	-4 528	-5 618
Advokat och rättegångskostnader	-313 925	-4 997
Övriga externa kostnader	-20 142	-6 645
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-1 125 418</b>	<b>-159 873</b>





**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Lön till övrig personal	0	-17 100
Styrelsearvoden	-152 441	-142 317
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-68 115	0
Övriga personalkostnader	0	-7 848
Sociala kostnader	-69 367	-45 630
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-289 923</b>	<b>-212 895</b>

Föreningen har inga anställda.

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-2 538 282	-2 538 283
Avskrivning Anslutningsavgifter	-2 281	0
Avskrivning Installationer	-28 707	-7 177
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-2 569 270</b>	<b>-2 545 460</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	11 895	0
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	588
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	717	0
Övriga ränteintäkter	76	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>12 687</b>	<b>588</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-1 784 380	-1 812 506
Övriga räntekostnader	-419	-193
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-1 784 799</b>	<b>-1 812 699</b>



<b>Not 10 Byggnader och mark</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Anskaffningsvärden</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Mark	120 106 160	120 106 160
Byggnader	304 593 840	304 593 840
Anslutningsavgifter	0	0
	<b>424 700 000</b>	<b>424 700 000</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Anslutningsavgifter	410 625	0
	<b>410 625</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>425 110 625</b>	<b>434 700 000</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-4 441 995	-1 903 712
Anslutningsavgifter	0	0
	<b>-4 441 995</b>	<b>-1 903 712</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-2 538 282	-2 538 283
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-2 281	0
	<b>-2 540 563</b>	<b>-2 538 283</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-6 982 558</b>	<b>-4 441 995</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>418 128 067</b>	<b>420 258 005</b>
<b>Varav</b>		
Mark	120 106 160	120 106 160
Byggnader	297 613 563	300 151 845
Anslutningsavgifter	408 344	0
<b>Taxeringsvärden</b>		
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>283 432 000</b>	<b>211 936 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>223 600 000</i>	<i>152 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>59 832 000</i>	<i>59 936 000</i>

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**

<b>Anskaffningsvärden</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	143 534	143 534
	<b>143 534</b>	<b>143 534</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>143 534</b>	<b>143 534</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	-7 177	0
	<b>-7 177</b>	<b>0</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-28 707	-7 177
	<b>-28 707</b>	<b>-7 177</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Installationer	-35 884	-7 177
	<b>-35 884</b>	<b>-7 177</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-35 884</b>	<b>-7 177</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>107 650</b>	<b>136 357</b>

**Not 12 Ägarintresse i övriga företag**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ägarintresse i Riksbyggens Intresseförening	63 500	0
<b>Summa ägarintresse i övriga företag</b>	<b>63 500</b>	<b>0</b>

**Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Avgifts- och hyresfordringar	13 454	0
Kundfordringar	901	901
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>14 355</b>	<b>901</b>

**Not 14 Övriga fordringar**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Skattekonto	57 903	119 446
Momsfordringar	1 620	340 835
Andra kortfristiga fordringar	11 678	276 929
Klientmedelskonto	0	993 682
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>71 201</b>	<b>1 730 892</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Upplupna hyresintäkter	0	45 806
Förutbetalda försäkringspremier	49 153	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	189 624	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	60 413	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	50 930	286 306
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>350 121</b>	<b>332 112</b>

**Not 16 Kassa och bank**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Företagskonto	162 052	246 767
Transaktionskonto	2 305 245	533 862
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 467 297</b>	<b>780 629</b>

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Inteckningslån	119 865 520	120 796 240
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-27 107 680	-2 430 720
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>92 757 840</b>	<b>118 365 520</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
NORDEA	1,13%	2023-01-16	24 149 248	0	486 144	23 663 104
NORDEA	2,86%	2023-04-21	0	1 500 000	0	1 500 000
NORDEA	1,15%	2024-01-15	24 149 248	0	486 144	23 663 104
NORDEA	1,41%	2026-01-14	24 149 248	0	486 144	23 663 104
NORDEA	1,59%	2028-01-14	24 149 248	0	486 144	23 663 104
NORDEA	1,76%	2030-01-14	24 199 248	0	486 144	23 713 104
<b>Summa</b>			<b>120 796 240</b>	<b>1 500 000</b>	<b>2 430 720</b>	<b>119 865 520</b>

\*Senast kända räntesatser

*Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi två (Nordea) lån om 1 500 000 kr och 23 663 104 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.*

**Not 18 Övriga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Mottagna depositioner	0	72 987
Skuld för moms	0	15 302
Övriga skulder	7 097	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>7 097</b>	<b>88 289</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	0	22 433
Upplupna räntekostnader	375 742	384 494
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	646	0
Upplupna elkostnader	41 685	13 472
Upplupna värmekostnader	84 374	89 117
Upplupna revisionsarvoden	20 220	20 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	9 446
Beräknat förvaltningsarvode	0	71 400
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	664 714	545 332
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 187 382</b>	<b>1 155 694</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar		



## Not Eventualförpliktelser

---

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser	125 050 000	125 050 000
--	-------------	-------------

## Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

---

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

## Styrelsens underskrifter

---

Ort och datum

---

Tony Köhrsen  
Ordförande

---

Christian Nordqvist

---

Bogumila Teclaw

---

Rosita Olsson

---

Eva Strandberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Ernst & Young AB

---

Erik Mauritzon  
Auktoriserad revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557492298603

## Dokument

Årsredovisning Nils 24  
Huvuddokument  
22 sidor  
Startades 2023-05-08 08:46:07 CEST (+0200) av Christian Rivas (CR)  
Färdigställt 2023-05-08 15:25:34 CEST (+0200)

## Initierare

Christian Rivas (CR)  
Riksbyggen  
christian.rivas@riksbyggen.se

## Signerande parter

Tony Köhrsen (TK)  
Brf Nils 24  
info@kstphoto.com  
+46766278596



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"TONY KÖHRSEN"  
Signerade 2023-05-08 10:05:51 CEST (+0200)

Bogumila Teclaw (BT)  
Brf Nils 24  
millateclav@hotmail.com  
+46733948762



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"BOGUMILA TECLAW"  
Signerade 2023-05-08 08:50:05 CEST (+0200)

Rosita Olsson (RO)  
Brf Nils 24  
rosita.olsson@tetrapak.com  
+46733361451



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ROSITA OLSSON"  
Signerade 2023-05-08 09:23:42 CEST (+0200)

Christian Nordqvist (CN)  
Brf Nils 24  
ilien1@hotmail.com  
+46709500741



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"CHRISTIAN ILIEN NORDQVIST"  
Signerade 2023-05-08 09:41:21 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557492298603

Eva Strandberg (ES)  
Riksbyggen/Brf Nils 24  
*Eva.Strandberg@riksbyggen.se*  
+46702683433



---

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva Helene Kovacs Strandberg"*  
*Signerade 2023-05-08 15:11:18 CEST (+0200)*

Erik Mauritzson (EM)  
E&Y  
*erik.mauritzson@se.ey.com*  
+46761360643



---

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ERIK MAURITZSON"*  
*Signerade 2023-05-08 15:25:34 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Nils 24, org.nr 769626-2927

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nils 24 för år 2022.

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 2022 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och 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 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 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, förfalskning, 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 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Nils 24 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och 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, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### *Revisorers 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
- 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder vi 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 vår professionella 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö enligt det datum som framgår av vår elektroniska signering

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557492344553

## Dokument

### Revisionsberättelse

Huvuddokument

2 sidor

*Startades 2023-05-08 15:19:11 CEST (+0200) av Christian Rivas (CR)*

*Färdigställt 2023-05-08 15:25:56 CEST (+0200)*

## Initierare

### Christian Rivas (CR)

Riksbyggen

*christian.rivas@riksbyggen.se*

## Signerande parter

### Erik Mauritzon (EM)

*Identifierad med svenskt BankID som "ERIK MAURITZSON"*

E&Y

*erik.mauritzson@se.ey.com*

+46761360643

*Signerade 2023-05-08 15:25:56 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlätas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

## Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

## Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

## Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

## Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

### **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtynad föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

### **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planerliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

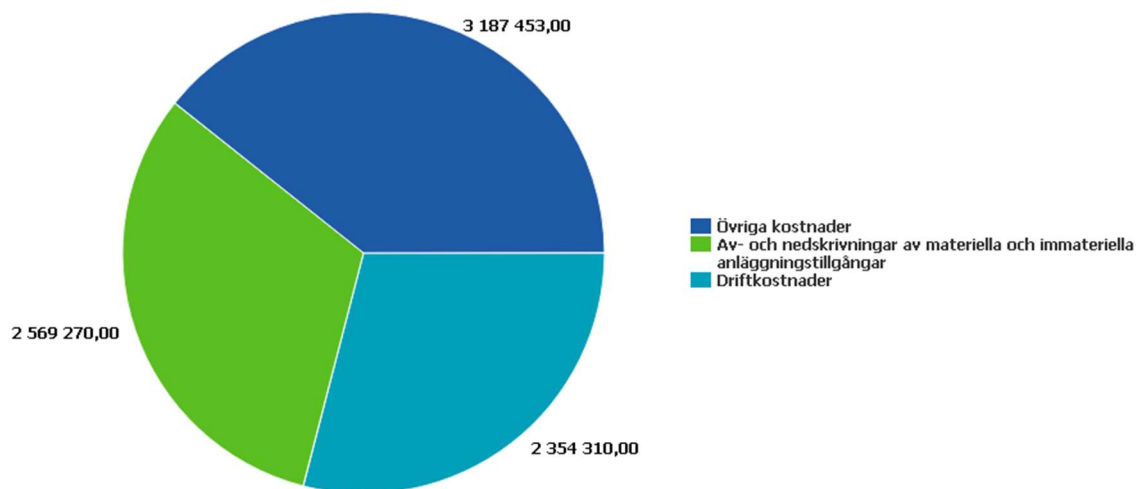
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

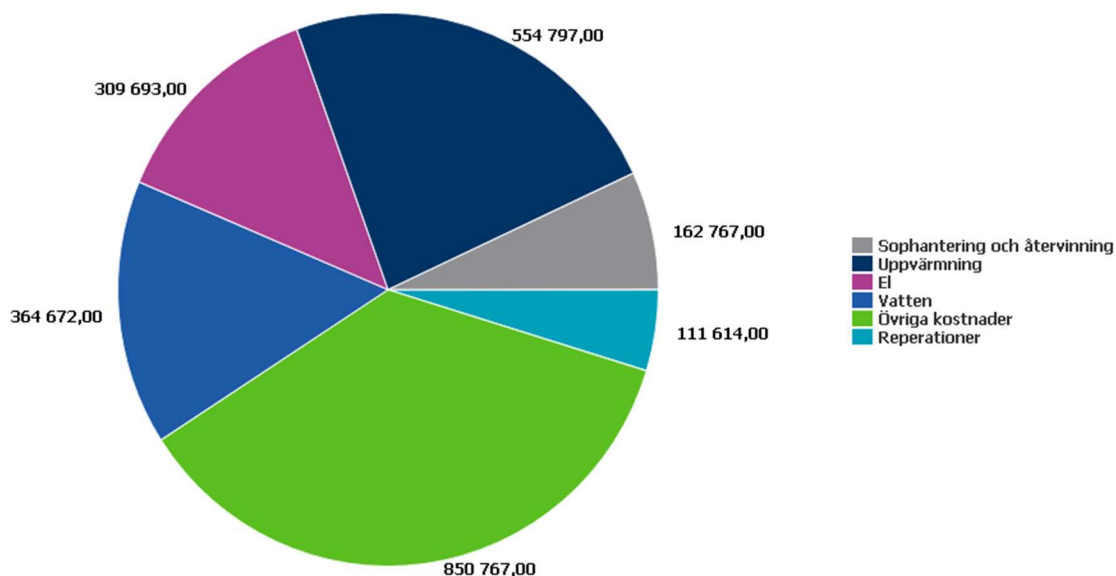
# Nyckeltal

Belopp i SEK	2022-12-31	2021-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	2 354 310	2 830 925
Övriga externa kostnader	1 054 018	302 190
Personalkostnader	361 323	70 577
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2 569 270	2 545 460
Finansiella poster	1 772 112	1 812 111
<b>Summa kostnader</b>	<b>8 111 033</b>	<b>7 561 263</b>



## Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2022	2021
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	0	44 903
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	25 098	-14 764
Trädgårdsskötsel grundavtal	57 564	47 230
Trädgårdsskötsel extra debiterat	9 560	0
Serviceavtal	2 053	71 547
Inre skötsel/städ grund	9 444	31 141
Inre skötsel/städ extra	4 934	6 769
Hissbesiktning	16 747	0
Snö- och halkbekämpning	0	6 830
Rep utgift mtrl inköp gemensamma utrymmen	0	18 551
Rep utgift mtrl inköp markytor	0	143 257
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	20 656	0
Rep installationer utg för köpta tj	7 419	0
Rep install utg för köpta tj Värme	872	0
Rep install utg för köpta tj Ventilation	28 045	0
Rep install utg för köpta tj Hissar	3 470	0
Rep huskropp utg för köpta tj	18 800	0
Rep markytor utg för köpta tj	17 492	0
Övriga Reparationer	14 859	0
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	214 957
Fastighetsel	309 693	161 162
Uppvärmning	554 797	0
Fjärrvärme	0	598 845
Vatten	364 672	312 432
Sophämtning	162 767	157 570
Fastighetsförsäkring	120 673	99 922
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	362 208	342 238
Arvode för förvaltningsavtal teknisk förvaltning	0	230 245
Övriga fastighetskostnader	49 142	159 581
Fastighetsskatt	134 320	119 360
Förbrukningsinventarier	35 827	45 919
Förbrukningsmaterial	23 197	33 230
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>2 354 310</b>	<b>2 830 925</b>





## Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2022-12-31	2021-12-31
BOA	8 794 kr/kvm	8 794 kr/kvm
<b>Belopp i kr</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Arvode för förvaltningsavtal teknisk förvaltning	0	26
Bevakningskostnader	0	0
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	41	39
Fastighetsel	35	18
Fastighetsförsäkring	14	11
Fastighetsskatt	15	14
Fjärrvärme	0	68
Förbrukningsinventarier	4	5
Förbrukningsmaterial	3	4
Hissbesiktning	2	0
Inre skötsel/städ extra	1	1
Inre skötsel/städ grund	1	4
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	2	0
Rep huskropp utg för köpta tj	2	0
Rep install utg för köpta tj Ventilation	3	0
Rep installationer utg för köpta tj	1	0
Rep markytor utg för köpta tj	2	0
Rep utgift mtrl inköp gemensamma utrymmen	0	2
Rep utgift mtrl inköp markytor	0	16
Serviceavtal	0	8
Snö- och halkbekämpning	0	1
Sophämtning	19	18
Trädgårdsskötsel extra debiterat	1	0
Trädgårdsskötsel grundavtal	7	5
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	24
Uppvärmning	63	0
Vatten	41	36
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	3	-2
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	0	5
Övriga fastighetskostnader	6	18
Övriga Reparationer	2	0
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>267,72</b>	<b>321,92</b>

# Brf Nils 24

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Brf Nils 24 i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

