

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

Brf Njord
Org nr: 716422-5968





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Noter.....	9

Bilagor:

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Njord 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 har sitt säte i Uppsala Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-01-13. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-05-09 och nuvarande stadgar registrerades 2017-02-10.

I resultatet ingår avskrivningar med 10 482 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -5 284 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kvarngärdet 35:7 i Uppsala Kommun. På fastigheterna finns 8 flerbostadshus med 152 lägenheter varav 127 är upplåtna med bostadsrätt och 25 med hyresrätt. Föreningen har 4 uthyrda lokaler. Byggnaderna är uppförda 1886 (ombyggd 1984). Fastigheternas adress är Vaksalagatan 30A, 32, Salagatan 20 A, 22A, 22C samt Väderkvarnsgatan 19A, 21A, 21B i Uppsala.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Summa
5	83	36	28	152

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	Garage (med tillstånd)
4	32	19

Total tomtarea	315 m ²
Bostäder bostadsrätt*	9 364 m ²
Bostäder hyresrätt*	1 681 m ²
Total bostadsarea	11 045 m²
Total lokalarea*	408 m²

*I samband med fastighetsdeklaration har bostadsrätter som sålts rapporterats som bostadsrätter varför bostadsarean bostadsrätt har ökat och bostadsarean hyresrätt har minskat. Ny lokalarea har även beräknats.

Årets taxeringsvärde	312 144 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	246 260 000 kr



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
FF Nord	Fastighetskötsel

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 1 536 tkr och planerat underhåll för 4 444 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 5 070 tkr för de närmsta 9 åren. Avsättning beräknas enligt underhållsplanen till 563 tkr/år.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Byte av utebelysning	2017
Byte av fläktar och aggregat	2017
Installation av avgasrensare	2018
Översyn och åtgärder av stammars lutning	2018
Utbyte av tilluftsfläkt aggregat	2018
Byte av utomhusbelysning samt trapphusarmaturer	2018
OVK besiktning av ventilationssystem	2019
Montering av låssystem på hissar i mark- och garageplan	2019
Byte av delar av vertikala avloppsstammar, lokaliserad i Kvarnengallerian	2019
Belysning i barnvagnsförråd	2020
Byte av avlopp	2021
Ombyggnad av tvättstuga	2021
Målningsarbeten	2021
Arbete på soprum	2021

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Målningsarbeten	273 336
Arbete hobbyrum	34 188
Översyn UC	62 251
Tilluftsdon och filterbyten	876 799
Renovering av hiss	3 197 030

Årets investeringar (i kr)

Beskrivning	Belopp
Garagegrindar	579 831



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Thomas Ekvall	Ordförande	2023
Marisol Lundeqvist	Vice ordförande	Avgått januari 2023
Olle Jansson	Ledamot	2024
Magnus Lundin	Ledamot	2023
Magnus Dureman	Ledamot	2023
Kristian Skått	Ledamot	2024
Sara Ekvall	Ledamot	Avgått under året

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mikael Lindström	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Folkesson Råd och Revision AB	Auktoriserad revisor	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Helena Åkerblom	2023
Per Wahlin	2023
Roderick Martin	2023

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat 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 191 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 192 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2022-01-01 då avgifterna höjdes med 7%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 15% från och med 2023-01-01.

Årsavgifterna 2022 uppgår i genomsnitt till 726 kr/m²/år.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	10 321	9 752	9 600	9 859	9 456
Resultat efter finansiella poster	-15 766	-12 543	-13 753	-11 862	-11 467
Soliditet %	56	57	58	58	59
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ² *	726	701	670	661	620
Lån, kr/m ² **	15 969	15 977	16 108	20 770	20 771

*Total bostadsarea bostadsrätter har uppdaterats i samband med fastighetsdeklaration, vilket innebär att tidigare år inte är jämförbara med 2022.

**Total lokalarea har uppdaterats i samband med fastighetsdeklaration, vilket innebär att tidigare år inte är jämförbara med 2022.

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital 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	262 271 173	41 150 363	1 101 732	-43 137 303	-12 543 465
Disposition enl. årsstämmobeslut				-12 543 465	12 543 465
Reservering underhållsfond			563 333	-563 333	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 665 065	1 665 065	
Nya insatser och upplåtelseavgifter (från försäljning av bostadsrätt)	1 832 339	42 661			
Årets resultat					-15 766 229
Vid årets slut	264 103 512	41 193 024	0	-54 579 036	-15 766 229

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-55 680 767
Årets resultat	-15 766 229
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-563 333
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 665 065
Summa	-70 345 264

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 70 345 264**

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
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	10 321 350	9 751 729
Övriga rörelseintäkter	Not 3	202 218	322 316
Summa rörelseintäkter		10 523 568	10 074 045
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-11 165 501	-7 290 976
Övriga externa kostnader	Not 5	-767 571	-1 084 770
Personalkostnader	Not 6	-186 616	-150 496
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-10 482 348	-10 199 486
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-698 133
Summa rörelsekostnader		-22 602 036	-19 423 861
Rörelseresultat		-12 078 468	-9 349 816
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	12 039	489
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-3 699 800	-3 194 137
Summa finansiella poster		-3 687 761	-3 193 648
Resultat efter finansiella poster		-15 766 229	-12 543 465
Årets resultat		-15 766 229	-12 543 465



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	414 981 142	424 737 642
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	418 341	564 357
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		0	2 301 110
Summa materiella anläggningstillgångar		415 399 483	427 603 109
Summa anläggningstillgångar		415 399 483	427 603 109
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	114 200	224 142
Övriga fordringar	Not 14	8 115	7 863
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	251 764	302 536
Summa kortfristiga fordringar		374 079	534 541
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	4 717 776	5 569 174
Summa kassa och bank		4 717 776	5 569 174
Summa omsättningstillgångar		5 091 855	6 103 716
Summa tillgångar		420 491 338	433 706 825



Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	305 296 536	303 421 536	
Fond för yttre underhåll	0	1 101 732	
Summa bundet eget kapital	305 296 536	304 523 268	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-54 579 035	-43 137 303	
Årets resultat	-15 766 229	-12 543 465	
Summa fritt eget kapital	-70 345 264	-55 680 767	
Summa eget kapital	234 951 272	248 842 501	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	88 750 000	132 500 000
Summa långfristiga skulder		88 750 000	132 500 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	94 140 000	50 390 000
Leverantörsskulder	Not 18	853 355	242 078
Skatteskulder	Not 19	37 958	318 526
Övriga skulder	Not 20	253 073	73 509
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 505 680	1 340 211
Summa kortfristiga skulder		96 790 066	52 364 324
Summa eget kapital och skulder		420 491 338	433 706 825



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Komponent	7-67
Målningsarbeten	Komponent	40
Installation av porttelefoner	Komponent	5
Grindar och galler	Komponent	10
Tvättmaskin installation	Komponent	10
Snö- och issmältanläggning	Komponent	10
Cykelställ	Komponent	5
Garagegrindar	Komponent	10

Markvärdet 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	6 794 600	6 256 602
Hyror, bostäder	2 158 082	2 214 778
Hyror, lokaler	747 789	727 496
Hyror, garage	799 872	615 639
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-89 531	-487
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-76 732	-80 289
Rabatter	-29 230	-49 200
Bränsleavgifter, bostäder	8 162	3 792
Sophämtningsavgifter	1 989	3 344
Debiterad fastighetsskatt-	6 350	60 054
Summa nettoomsättning	10 321 350	9 751 729

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kabel-tv-avgifter	179 106	131 213
Övriga lokalintäkter	1 800	600
Övriga avgifter	-11 256	11 256
Övriga ersättningar	28 366	40 622
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	2	-8
Övriga rörelseintäkter	4 200	138 633
Summa övriga rörelseintäkter	202 218	322 316



Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-4 443 604	-1 098 595
Reparationer	-1 536 412	-1 378 446
Självrisk	-96 600	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-312 328	-294 368
Försäkringspremier	-223 151	-207 491
Kabel- och digital-TV	-210 547	-236 026
Pcb/Radonsanering	0	-49 447
Serviceavtal ¹	-39 115	-64 271
Obligatoriska besiktningar ²	-286 384	-114 155
Bevakningskostnader	-181 768	-480 759
Snö- och halkbekämpning	-55 459	-51 250
Förbrukningsinventarier	-78 160	-74 206
Vatten	-480 252	-475 304
Fastighetsel	-629 316	-448 242
Uppvärmning	-1 413 684	-1 382 328
Sophantering och återvinning	-319 091	-279 751
Förvaltningsarvode drift ³	-859 631	-656 338
Summa driftskostnader	-11 165 501	-7 290 976

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-168 870	-374 479
Lokalkostnader ⁴	-197 740	-195 535
Hyra inventarier & verktyg ⁵	-147 403	-108 114
Annonsering och reklam	-12 470	0
IT-kostnader	-17 962	-2 279
Arvode, yrkesrevisor	-23 161	-21 663
Övriga förvaltningskostnader	-7 675	-116 478
Kreditupplysningar	0	-179
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-21 728	-39 737
Representation	-8 260	0
Kontorsmateriel	-3 527	-9 786
Telefon och porto	-13 377	-1 626
Medlems- och föreningsavgifter	-24 046	-10 872
Bankkostnader	-9 145	-8 864
Advokat och rättegångskostnader	-4 475	-23 227
Övriga externa kostnader	-107 730	-171 931
Summa övriga externa kostnader	-767 571	-1 084 770

¹ Serviceavtal avser service av hiss samt smart hosting passersystem.

² Obligatoriska besiktningar avser utförd OVK och statusbesiktning eldstäder.

³ Förvaltningsarvode drift avser fastighetsskötsel, trappstäd, samt extra beställda arbeten för fastighetsskötsel och städarbeten som inte ingår i avtal.

⁴ Lokalhira avser hyra för förråd och garage.



Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Styrelsearvoden	-142 000	-136 388
Sociala kostnader	-44 616	-14 108
Summa personalkostnader	-186 616	-150 496

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-10 270 844	-9 987 982
Avskrivningar tillkommande utgifter	-65 488	-65 488
Avskrivning Maskiner och inventarier	-55 025	-55 025
Avskrivning Installationer	-90 991	-90 991
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-10 482 348	-10 199 486

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	0	-698 133
Summa övriga rörelsekostnader	0	-698 133

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	3 056	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	8 968	489
Övriga ränteintäkter	15	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12 039	489

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-3 696 176	-3 190 201
Övriga räntekostnader	-3 624	-3 936
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-3 699 800	-3 194 137

⁵ Hyra inventarier & verktyg avser hyra av tvätt utrustning.



Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	272 670 165	265 060 776
Mark	193 404 210	193 404 210
Standardförbättringar	2 619 528	2 619 528
	468 693 903	461 084 514
Årets anskaffningar		
Byggnader ⁶	579 831	8 556 055
Standardförbättringar	0	0
	579 831	8 556 055
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar byggnader	0	-946 667
	0	-946 667
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	469 273 734	468 693 902
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-43 885 315	-34 145 867
Standardförbättringar	-70 946	-5 457
	-43 956 261	-34 151 324
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-10 270 844	-9 987 982
Årets avskrivning standardförbättringar	-65 488	-65 488
	-10 336 332	-10 053 470
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-54 292 593	-44 204 794
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Uppskrivningar hänförliga till sålda/uttrangerade fastigheter	0	248 534
	0	248 534
Restvärde enligt plan vid årets slut	414 981 142	424 737 372
Varav		
Byggnader	219 093 838	228 784 580
Mark	193 404 210	193 404 210
Standardförbättringar	2 483 094	2 548 582
Taxeringsvärden		
Bostäder	304 000 000	239 000 000
Lokaler	8 144 000	7 260 000
Totalt taxeringsvärde	312 144 000	246 260 000
<i>varav byggnader</i>	<i>146 400 000</i>	<i>132 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>165 744 000</i>	<i>114 260 000</i>

⁶ Årets anskaffning avser garagegrindar.



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	456 759	456 759
Installationer	454 957	454 957
	911 716	911 716
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	911 716	911 716
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-97 133	-42 108
Installationer	-250 226	-159 234
	-347 359	-201 342
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-55 025	-55 025
Installationer	-90 991	-90 991
	-146 016	-146 016
Restvärde enligt plan vid årets slut	418 341	564 357
Varav		
Inventarier och verktyg	304 601	359 626
Installationer	113 740	204 731

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	18 009	127 951
Kundfordringar	0	96 191
Osäkra hyres- och kundfordringar	96 191	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	114 200	224 142

Not 14 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	8 115	7 863
Summa övriga fordringar	8 115	7 863



Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	94 676	90 604
Förutbetalda driftkostnader	0	27 603
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	20 347	18 395
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	43 549	165 935
Förutbetalda hyreskostnader	93 191	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	251 764	302 536

Not 16 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	2 273 895	3 128 349
Företagskonto	2 443 881	2 440 825
Summa kassa och bank	4 717 776	5 569 174

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	182 890 000	182 890 000
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-94 140 000	-50 390 000
Långfristig skuld vid årets slut	88 750 000	132 500 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	2,66%	2023-06-28	43 750 000,00	0,00	0,00	43 750 000,00
SEB	2,67%	2023-06-28	50 390 000,00	0,00	0,00	50 390 000,00
SEB	0,77%	2024-07-28	45 000 000,00	0,00	0,00	45 000 000,00
SEB	3,10%	2025-06-28	43 750 000,00	0,00	0,00	43 750 000,00
Summa			182 890 000,00	0,00	0,00	182 890 000,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi två lån om 43 750 000 kr och 50 390 000 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 Leverantörsskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	346 592	242 078
Ej reskontraförda leverantörsskulder	506 763	0
Summa leverantörsskulder	853 355	242 078



Not 19 Skatteskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skatteskulder	4 568	289 808
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	312 328	294 368
Debiterad preliminärskatt	-278 938	-265 650
Summa skatteskulder	37 958	318 526

Not 20 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga skulder	1 200	1 200
Mottagna depositioner	20 000	0
Skuld för moms	31 804	21 878
Skuld sociala avgifter och skatter	0	41 880
Avräkning hyror och avgifter ⁷	200 000	0
Clearing	69	8 551
Summa övriga skulder	253 073	73 509

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	22 308	0
Upplupna räntekostnader	64 509	26 842
Upplupna driftskostnader	63 973	33 889
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	26 921	123 409
Upplupna elkostnader	96 011	46 964
Upplupna värmekostnader	220 575	225 065
Upplupna revisionsarvoden	22 000	21 000
Upplupna styrelsearvoden	70 999	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 046	22 360
Beräknat förvaltningsarvode	0	1 576
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	913 338	839 106
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 505 680	1 340 211

Not 22 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Företagsinteckning	191 390 000	191 390 000

Not 23 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

⁷ Avräkning hyror och avgifter avser inbetald insats vid försäljning av lägenhet som tillträder 2023.



Styrelsens underskrifter

Uppsala, datum enligt digital signatur

Thomas Ekvall

Olle Jansson

Magnus Lundin

Magnus Dureman

Kristian Skått

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt datum i digital signatur

Patrik Lager
Folkesson Råd och Revision AB
Auktoriserad revisor



Verification

Transaction 09222115557490219817

Document

307080 Årsredovisning 2022

Main document

24 pages

Initiated on 2023-04-03 11:11:03 CEST (+0200) by Elin SaloTedborn (ES)

Finalised on 2023-04-13 07:00:27 CEST (+0200)

Initiator

Elin SaloTedborn (ES)

Riksbyggen

Signing parties

Magnus Lundin (ML)



The name returned by Swedish BankID was "Magnus Lundin"

Signed 2023-04-11 22:00:16 CEST (+0200)

Thomas Ekvall (TE)



The name returned by Swedish BankID was "Jan Thomas Ekvall"

Signed 2023-04-04 15:23:03 CEST (+0200)

Magnus Dureman (MD)



The name returned by Swedish BankID was "MAGNUS DUREMAN"

Signed 2023-04-04 12:21:18 CEST (+0200)

Olle Jansson (OJ)



The name returned by Swedish BankID was "OLLE JANSSON"

Signed 2023-04-05 10:18:04 CEST (+0200)

Kristian Skått (KS)

Patrik Lager (PL)



Verification

Transaction 09222115557490219817



*The name returned by Swedish BankID was "KRISTIAN
ANDERSSON SKÅTT"
Signed 2023-04-03 18:14:08 CEST (+0200)*



*The name returned by Swedish BankID was "Jan Patrik
Christoffer Lager"
Signed 2023-04-13 07:00:27 CEST (+0200)*

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Njord
Org.nr. 716422-5968

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Njord 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 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 12 april 2022 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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. 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Njord 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 revisionssed 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 om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala per datum enligt digital underskrift

Folkesson Råd & Revision AB

Patrik Lager
Auktoriserad revisor



Verification appendix

RESLY

Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. The certificate used to seal this document is issued by Entrust for Resly AB. The certificate is listed in the Adobe Approved Trust List (AATL). Open this document in Adobe Reader to verify the signature. Do not print this document. If printed, the hidden digital evidence will disappear.

ID: 64378af95364fe39be0051ec

Finalized at: 2023-04-13 06:59:52 CEST

Title: 2022 Revisionsberättelse Brf Njord.pdf

Digest: qgTRFMrb3L5vfX0AMrPU0ELSDKhyK+MEtAApNAzSv0=

Initiated by: patrik.lager@folkessonab.se (patrik.lager@folkessonab.se) via FOLKESSON 556889-5246

Signees:

- Jan Patrik Christoffer Lager signed at 2023-04-13 06:59:51 CEST with Swedish BankID (19850209-XXXX)

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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 bostadsrätthavare 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 överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrätthavare 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 bostadsrätthavaren 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, fastighetservice 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

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.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

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.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

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 skuldyngd 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.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

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 planenliga 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.



Brf Njord

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för
Brf Njord 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

