

BRF Nipfjället 10

---



# Årsredovisning 2022



Årsredovisning för  
**Brf Nipfjället 10**  
769617-8685

Räkenskapsåret  
2022-01-01 - 2022-12-31

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9-14
Underskrifter	15

Styrelsen för Bostadsrättföreningen Nipfjället 10 (769617-8685) får härmed avge årsredovisningen för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

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

Bostadsföreningen registrerades 2007-11-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-09-17 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-18 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen, så kallad äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger fastigheten Brf Nipfjället 10 i Stockholm kommun omfattande adresserna Margretelundsvägen 76-86. Bostadsrättföreningen Nipfjället 10 byggdes år 1984. Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten tillträdades av föreningen den 13 oktober 2010. Fem lägenheter har överlåtits under året.

I nedanstående specificeras bostadsinnehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
89	Lägenheter, bostadsrätt	6 725
17	Lägenheter, hyresrätt	1 387
120	Antal garageplatser	3 400

Ingen ny ombildning till bostadsrätt har skett under året

Av 120 parkeringsplatser är 114 stycken bilplatser och 6 stycken MC-platser. Från och med 2012-10-01 administreras garaget av fastighetsägarna på föreningens uppdrag. 2020-12-31 var 105 av de 120 platserna uthyrda, varav 68 var uthyrda till externa hyresgäster.

Föreningen erbjuder samtliga boende en gästlägenhet för uthyrning. Kostanden för uthyrning är 250 kr per natt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten Styrelseansvar, samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2022-05-22. På stämman deltog 17 röstberättigade varav 3 fullmakt.



Styrelsen har utgjorts av:

Mikael Rosholm	Ordförande
Susanne Silfverberg	Ledamot
Markus Nilsson	Ledamot
Hans Brunner	Ledamot
Oscar Cederberg	Ledamot
Lars Bengtsson	Ledamot
Nina Samandi	Suppleant
Henrik Zachrisson	Suppleant

Föreningens firma tecknas av styrelsen, två i föreningen.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Daniel Johansson, Conseil revision med Niclas Adersten som suppleant, valda vid föreningsstämman.

Valberedningen har utgjorts av Marie Bildhjern och Mats Dahlberg

## Genomförda större underhålls- och Investeringsåtgärder över åren

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2011	Utbyten av samtliga låscylinrar
2012	Stamspolning, utbyte av entré portar, utbyte av tvättmaskiner
2013	Reparation av taket, installation passagesystem, reparationer av ventilationssystem.
2014	Förändringar utemiljö, reparation grovsoprum, utredning av garage,
2015	Förändringar utemiljö, upprustning hyreslägenheter, byte av reglerstyrning (underhåll värme), upphandling trapphusmålning, utredning reparation garage.
2016	Målning trapphus, stamspolning, gästlägenhet för uthyrning.
2017	Pågående renovering av garage, ventilationsrengöring
2018	Färdigställande renovering garage, stamspolning
2019	Start av VVC-reparationer, installation av ny garageport.
2020	Färdigställande av VVC, Start av omkittning fönsterbågar, Påbörjat upphandling av Värmeåtervinning system, OVK genomförd.
2021	Färdigställande av fönsterkittning samt omtag av värmeåtervinning. Inom föreningen ska enligt stadgar bildas fond för yttre underhåll.
2022	Takmålning Installation av 29 laddstationer på plan -4 i garaget

Bredband nu tillgängligt i gästlägenheten  
Ny underhållsplan framtagen för föreningen  
Ny torktumlare i tvättstugan  
Genomgång av skyddsrum  
5 års garantibesiktning genomförd för garaget  
Energiutredning genomförd med anledning av dagens el & värmekostnader

Till fonden ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde (för närvarande 192 103 000 kr). Om föreningen har upprättat underhållsplan ska avsättning till fonden göras enligt planen.

### **Större framtida planerade underhåll efter omarbetad underhållsplan**

År	Åtgärd
2023	På grund av rådande läge med höga el och värmekostnader kommer effektiviseringar göras på föreningens energikostnader. Styrelsen har beslutat en mängd åtgärder, byte av cirkulationspumpar, värmejustering i alla fastigheter för att få en bättre balans, byte av radiatorventiler och termostater, behovsstyrning av garageventilationen, byte av fläkt i tvättstugan samt ersätta dagens belysning med LED-lampor som är rörelseaktiverade. Vid behov renovering av hyreslägenheter.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Vårstädning genomfördes den 9 maj.

Klotter på föreningens egendom har under året markant ökat. Styrelsens policy är att sanera klottret snart efterhand det uppdagats.

Vi genomförde också en städning av garaget som även kommer att ske i år.

Vi har amorterat ett lån med 3 000 000 kr för att få ner räntekostnaden.

Flyttat flera bankärenden och konton till Handelsbanken från Nordea

Omfattande vattenskada i en hyreslägenhet där både badrum och hallgolv var drabbat och har åtgärdats.

Vi har rivit upp en del tråkiga buskar och planterat blommor i stället. Blommorna kommer att höja trivsselfaktorn med sina olika färger.

5 års besiktning av garaget har genomförts på tidigare renovering. Några mindre anmärkningar uppkom som ska åtgärdas. Tyvärr får vi leva vidare med vattenansamlingarna som uppkommer vid dåligt väder.

Brf Nipfjället 10  
769617-8685

## **Avtal**

### **Föreningens avtal under året:**

Ekonomisk förvaltning: Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Fastighetsförvaltning: Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Lokalvård: ABSS

Fastighetsskötsel: Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Trädgårdsskötsel: JS Markservice AB

## **Ekonomi**

2022 amorterade föreningen ett lån med 3 miljoner kronor för att minska räntekostnaden. De investeringar föreningen har gjort 2022 har gjort med egna medel utan avgiftshöjningar.

Avgifterna höjdes med 0 % under år 2022

På årsstämman år 2022 fastställdes styrelsens arvode för år 2023 till tre basbelopp exklusive sociala avgifter. Föreningen har också utsett en valberedning. För 2022 utgick deras arvoden till 13 000 kr exklusive sociala avgifter.

Ekonomiska utfallet för 2022 visar ett minusresultat på ca 3,4 miljoner. Minusresultatet beror på de avskrivningar som görs årligen på våra fastigheter.

## Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
<b>Resultat och ställning (tKr)</b>				
Nettoomsättning	6 469	6 604	6 405	6 000
Rörelseresultat (före avskrivning)	-882	642	1 591	1 451
Resultat efter avskrivning	-3 039	-1 568	-611	-735
Resultat efter fin. poster	-3 422	-2 113	-1 413	-1 580
Balansomslutning	199 533	208 087	197 028	198 518
Fond för yttre underhåll	2 351	2 691	2 433	1 861
Soliditet (%)	78,2	73,4	71,8	72,1

## Förändring eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upp- låtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	153 818 373	17 850 933	3 391 185	-12 871 304	-2 639 294	159 549 893
Resultatdisposition enl föreningsstämma:						
Förändring av fond för yttre underhåll			-1 040 029	1 040 029		
Balanseras i ny räkning				-2 639 294	2 639 294	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				-
Årets resultat					-3 422 418	-3 422 418
Belopp vid årets utgång	153 818 373	17 850 933	2 351 156	-14 470 569	-3 422 418	156 127 475

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Föreningsstämman har att ta ställning till:	
Balanserat resultat	-14 470 569
Årets resultat	-3 422 418
	<u>-17 892 987</u>
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Avsättning till yttre fond	768 000
Uttag ur yttre fond	-
Balanserat resultat	<u>-18 660 987</u>
	-17 892 987

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Nettoomsättning	2	6 468 937	6 493 801
Övriga rörelseintäkter		10 240	7 262
		6 479 177	6 501 063
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-7 029 937	-6 065 444
Övriga externa kostnader	4	-132 005	-270 761
Personalkostnader	5	-199 000	-196 403
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 156 825	-2 200 128
<b>Rörelseresultat</b>		-3 038 590	-2 231 673
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		28 884	91
Räntekostnader och liknande resultatposter		-412 712	-407 712
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-3 422 418	-2 639 294
<b>Resultat före skatt</b>		-3 422 418	-2 639 294
<b>Årets resultat</b>		-3 422 418	-2 639 294



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	187 461 641	189 415 133
Inventarier, maskiner och installationer	7	<u>267 372</u>	<u>470 705</u>
		187 729 013	189 885 838
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>187 729 013</u>	<u>189 885 838</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 509	3 540
Övriga fordringar		62 341	43 374
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	<u>131 325</u>	<u>116 599</u>
		195 175	163 513
<i>Kassa och bank</i>	9	<u>11 608 685</u>	<u>14 909 925</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>11 803 860</u>	<u>15 073 438</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>199 532 873</u>	<u>204 959 276</u>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Upplåtelseavgifter		17 850 933	17 850 933
Medlemsinsatser		153 818 373	153 818 373
Fond för yttre underhåll		2 351 156	3 391 185
		174 020 462	175 060 491
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-14 470 569	-12 871 304
Årets resultat		-3 422 418	-2 639 294
		-17 892 987	-15 510 598
<b>Summa eget kapital</b>		156 127 475	159 549 893
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	28 317 001	31 338 145
		28 317 001	31 338 145
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	12 793 477	12 772 333
Leverantörsskulder		741 416	382 102
Skatteskulder		27 064	38 505
Övriga kortfristiga skulder		23 658	111 887
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 502 782	766 411
		15 088 397	14 071 238
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		199 532 873	204 959 276

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### **Redovisning av intäkter**

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

#### **Värderingsprinciper m m**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### **Skatt**

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

#### **Klassificering av skulder till kreditinstitut**

Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår (2021) redovisas som kortfristiga. Styrelsen har för avsikt att förlänga samtliga lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår. Räkenskapsår 2020 är första året som skulder till kreditinstitut klassificeras på ovannämnt sätt, jämförelsetalen har inte räknats om.

#### **Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

#### **Tillkommande utgifter**

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde.

Där behov föreligger har anläggningstillgångarna delats upp på komponenter. Komponenterna skrivs sedan av över bedömd nyttjandeperiod. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

### Avskrivningar

Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>Anskaffningsår</i>	<i>Anskaffningsvärde</i>	<i>% per år</i>
Byggnader	2010	108 753 044	(viktad) 1,4
Takombyggand	2013	1 915 751	6,7
Portar	2013	455 992	5,0
Gästlägenhet	2016	238 070	5,0
Garage	2018	18 358 277	1,4
		129 721 134	
<i>Maskiner, inventarier och installationer</i>			
Lås	2012	464 076	10
Tvättmaskiner	2013	260 925	6,7
Passersystem	2013/2014	1 094 405	10
Ventilation	2013	352 500	10
Kallmangel	2015	22 175	20
Torkskåp	2015	25 800	20
Torkskåp	2016	51 156	20
Installation av Aptus bokning	2016	49 809	10
Tvättmaskin	2019	46 409	10
Tvättmaskin och torktumlare	2020	118 970	20
		2 486 225	

### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Övriga tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

## Not 2

	2022	2021
Årsavgifter	4 002 451	3 953 708
Hyror	2 410 605	2 501 926
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	15 655	22 813
Övriga hyresintäkter	40 226	15 354
<b>Summa</b>	<b>6 468 937</b>	<b>6 493 801</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	205 161	210 204
Städning	151 937	178 053
Tillsyn, besiktning, kontroller	58 666	58 682
Trädgårdsskötsel	65 607	188 951
Snöröjning	251 433	187 852
Reparationer	781 470	411 773
El	656 058	457 054
Uppvärmning	932 428	991 139
Vatten	362 447	330 472
Sophämtning	266 576	245 640
Försäkringspremie	97 430	93 099
Fastighetsavgift bostäder	164 052	157 572
Fastighetsskatt lokaler	59 400	41 030
Övriga fastighetskostnader	28 696	60 380
Kabel-tv/Bredband/IT	202 123	213 259
Ekonomisk förvaltning enligt avtal	187 708	161 291
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	10 669	8 241
Panter och överlåtelser	16 909	19 041
Fastighetsförvaltning enligt avtal	190 200	181 073
Fastighetsförvaltning utöver avtal	40 925	37 125
Juridiska åtgärder	13 550	65 123
Övriga externa tjänster	33 100	18 918
	<b>4 776 545</b>	<b>4 315 972</b>
<b>Underhåll</b>		
Bostäder	-	9 443
Gemensamma utrymmen	847 088	-
Stambyte	-	994 880
Fönster	-	745 149
Gård	43 269	-
Laddplatser	160 000	-
Övrigt	1 203 035	-
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>7 029 937</b>	<b>6 065 444</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Porto / Telefon	3 021	10 166
Annonsering	-	2 300
Mäklararvode	-	219 900
Konsultarvode	56 250	-
Besiktning- och utredningskostnader	45 234	-
Revisionarvode	27 500	33 000
Trycksaker	-	5 395
<b>Summa</b>	<b>132 005</b>	<b>270 761</b>

#### Not 5 Personalkostnader och arvoden

##### Arvoden, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2022	2021
Styrelsearvoden	155 000	142 800
Arvode till valberedningen	-	13 000
Sociala kostnader	44 000	40 603
<b>Summa</b>	<b>199 000</b>	<b>196 403</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	108 753 044	108 753 044
-Ombyggnad	20 968 090	20 968 090
-Mark	75 565 836	75 565 836
	205 286 970	205 286 970
-Vid årets början	-15 871 837	-13 918 345
-Årets avskrivning enligt plan	-1 953 492	-1 953 492
	-17 825 329	-15 871 837
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>187 461 641</b>	<b>189 415 133</b>

##### Taxeringsvärde

Byggnader	117 000 000	94 997 000
Mark	139 000 000	97 106 000
	256 000 000	192 103 000
Bostäder	250 000 000	188 000 000
Lokaler	6 000 000	4 103 000
	256 000 000	192 103 000



## Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
- Maskiner	165 379	165 379
- Inventarier	1 918 537	1 918 537
	<u>2 083 916</u>	<u>2 083 916</u>
- Installationer	402 309	402 309
	<u>402 309</u>	<u>402 309</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
- Vid årets början	-2 015 520	-1 768 884
- Årets avskrivning	-203 333	-246 636
	<u>-2 218 853</u>	<u>-2 015 520</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>267 372</b>	<b>470 705</b>

## Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Kabel-tv och bredband	39 556	38 093
Brandkontoret	77 560	71 576
Förskottsbetald moms	7 290	6 930
Övrigt	6 919	-
<b>Summa</b>	<b>131 325</b>	<b>116 599</b>

## Not 9 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Nordea		13 140 111
Handelsbanken Affärskonto	69 240	962 380
Handelsbanken Affärskonto	8 770 233	1 000 000
Avräkningskonto hos Fastighetsägarna	2 769 212	-192 566
<b>Summa</b>	<b>11 608 685</b>	<b>14 909 925</b>

## Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Konvertering / slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2022-12-31	Amortering	Skuldbelopp 2021-12-31
Nordea Hypotek	2023-09-20	0,62%	3 021 144	-	3 021 144
Nordea Hypotek	2022-06-15	1,20%	-	-	5 000 000
Nordea Hypotek	2024-09-18	0,85%	20 544 667	-	20 544 667
Nordea Hypotek	2022-07-19	0,57%	-	-	7 772 333
Nordea Hypotek	2025-07-16	0,92%	7 772 334	-	7 772 334
Stadshypotek	2023-01-19	2,81%	4 772 333	-	-
Stadshypotek	2023-03-15	3,31%	5 000 000	-	-
			<u>41 110 478</u>	-	<u>44 110 478</u>

Varav långfristig del	28 317 001
Varav kortfristig del	12 793 477

Kommande års planerade amortering: 0

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år. Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år.

## Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	555 731	351 660
Räntor	90 546	69 481
Övriga uppupna kostnader	829 505	318 270
Beräknat revisionsarvode	27 000	27 000
<b>Summa</b>	<b>1 502 782</b>	<b>766 411</b>

## Övriga noter

### Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

#### Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	58 634 000	58 634 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>58 634 000</b>	<b>58 634 000</b>

#### Eventalförpliktelser

Inga eventalförpliktelser är lämnade.

### Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat.

## Underskrifter

Stockholm 2023 - -

---

Mikael Rosholm  
Ordförande

---

Markus Nilsson

---

Lars Bengtsson

---

Oscar Cederberg

---

Susanne Silfverberg

---

Hans Brunner

Min revisionsberättelse har lämnats 2023 - -

---

Daniel Johansson  
Auktoriserad revisor



## Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följt av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

### Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.

- *Resultat efter finansiella poster* visar resultatet efter ränteintäkter och räntekostnader.
- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

### Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.





## Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

## Noter - tilläggsupplysningar

*Noterna* förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

## Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

## Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.

# PENNEO

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

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

**Susanne Silfverberg**

Styrelseledamot

Serienummer: 19521113xxxx

IP: 90.231.xxx.xxx

2023-04-28 12:29:50 UTC



**MIKAEL ROSHOLM**

Styrelseledamot

Serienummer: 19570719xxxx

IP: 83.185.xxx.xxx

2023-04-28 12:45:07 UTC



**MARKUS NILSSON**

Styrelseledamot

Serienummer: 19921129xxxx

IP: 213.136.xxx.xxx

2023-04-28 14:43:35 UTC



**OSCAR CEDERBERG**

Styrelseledamot

Serienummer: 19910203xxxx

IP: 213.136.xxx.xxx

2023-04-29 03:22:39 UTC



**PER LARS JOHAN BENGTTSSON**

Styrelseledamot

Serienummer: 19801008xxxx

IP: 213.136.xxx.xxx

2023-04-29 04:49:49 UTC



**HANS SPERUP BRÜNNER**

Styrelseledamot

Serienummer: 19910102xxxx

IP: 95.193.xxx.xxx

2023-05-02 06:30:41 UTC



Penneo dokumentnyckel: VNPFL-OS8UB-7BBKK-M6EYZ-OFKZE-KYE3F

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

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

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

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

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



# PENNEO

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

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

**Daniel Johansson**

Revisor

Serienummer: 19730919xxxx

IP: 46.227.xxx.xxx

2023-05-02 12:06:49 UTC



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

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

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

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

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