

Årsredovisning

Brf Njord
Org nr: 716422-5968

2023-01-01 – 2023-12-31





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor:

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Njord får härmed
upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret

2023-01-01 till 2023-12-31

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 10 737 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 173 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

Standard	Antal
1 rum och kök	5
2 rum och kök	83
3 rum och kök	36
4 rum och kök	28

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	4
Antal garage	32
Antal garage (med tillstånd)	19

Total tomtarea	315 m²
Bostäder hyresrätt	1 681 m ²
Bostäder bostadsrätt	9 364 m ²
Total bostadsarea¹	11 045 m²
Total lokalarea	408 m²
Årets taxeringsvärde	312 144 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	312 144 000 kr

¹ Ändring av Bostäder hyresrätt och Bostäder bostadsrätt har skett i samband med nyförsäljning av hyresrätter som nu upplåts som bostadsrätter.



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 1 175 tkr och planerat underhåll för 960 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: Föreningen har inte en aktuell underhållsplan. Styrelsen arbetar med att ta fram en ny underhållsplan för att bättre kunna planera föreningens framtida underhållsbehov och finansiering."

Föreningen har utfört 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 Kvarnegallerian	2019
Belysning i barnvagnsförråd	2020
Byte av avlopp	2021
Ombyggnad av tvättstuga	2021
Målningsarbeten	2021-2022
Arbete på soprum	2021
Arbete hobbyrum	2022
Översyn UC	2022
Tilluftsdon och filterbyten	2022
Renovering av hiss	2022

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Målningsarbeten	107 944
OVK	723 389
Takarbeten	129 084

Årets investeringar (i kr)

Beskrivning	Belopp
Wifi garage	31 250
Laddboxar	204 970



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	2025
Olle Jansson	Ledamot	2024
Kristian Skått	Ledamot	Avgått under året
Per Winblad	Ledamot	2025
Patrick Holland	Ledamot	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Folkesson Råd och Revision AB	Auktoriserad revisor	2024

Valberedning

	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Helena Dübeck	2024
Lars Malmqvist	2024
Ylva Bertilsdotter	2024

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 192 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 23 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 21 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 194 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2023-01-01 då avgifterna höjdes med 15%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 25% från och med 2024-01-01.

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 847 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 19 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)



Flerårsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	11 675 947	10 321 350	9 751 729	9 599 558	9 773 332
Resultat efter finansiella poster	-11 910 160	-15 766 229	-12 543 465	-13 753 633	-11 861 685
Soliditet %	56	56	57	58	58
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	68	66	63	60	55
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	847	721	660	618	610
Energikostnad kr/kvm	216	220	201	196	208
Sparande kr/kvm	-19	-73	-48	-301	64
Skuldsättning kr/kvm	15 445	15 969	15 969	16 100	16 187
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	18 281	18 901	18 901	19 056	19 160
Räntekänslighet %	21,6	26,2	28,6	30,8	31,4

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter. Vad som ingår i årsavgifter se not 2 och 3.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el. Hushållsel ingår ej.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Brf Njords redovisade förluster utgör i all väsentlighet avskrivningar. Dessa påverkar inte i sig föreningens förmåga att fullfölja sina åtaganden med avseende på löpande kostnader och underhåll eller amorteringar på föreningens lån. Avgiften till föreningens medlemmar har ökat för att ta höjd för stegrade kostnader som förväntas uppstå i samband med att de av föreningens lån som löper ut under 2024 och 2025.

Föreningen har sedan sitt bildande i första hand amorterat sina lån genom de medel som föreningen fått genom att hyreslägenheter som blivit tillgängliga har sålts. Föreningen har fortsatt 19 hyreslägenheter som kan användas för detta ändamål. På sikt kommer föreningen gå över till att amortera genom intäkterna från medlemmarnas avgifter; eventuellt sjunkande räntekostnader framledes kommer att användas till att amortera snarare än sänkta medlemsavgifter.

Den underhållsplan som upprättades i samband med föreningens anskaffande av fastigheten kommer ersättas och uppdateras på grund av ny lagstiftning och för att kunna planera för framtida större investeringsbehov. Behov av större renoveringar i framtiden än vad som förutses från äldre underhållsplan kan medföra att föreningen behöver bygga upp större reserver, vilket i sin tur kan leda till behov av att framöver höja medlemsavgifterna.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	264 103 512	41 193 024	0	-54 579 035	-15 766 229
Disposition enl. årsstämmobeslut				-15 766 229	15 766 229
Reservering underhållsfond			563 333	-563 333	
Ianspråktagande av underhållsfond			-563 333	563 333	
Nya insatser och upplåtelseavgifter (från försäljning av bostadsrätt)	7 117 932	707 078			
Årets resultat					-11 910 160
Vid årets slut	271 221 444	41 900 102	0	-70 345 264	-11 910 160

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-70 345 264
Årets resultat	-11 910 160
Årets fondreservering enligt stadgarna	-563 333
Årets ianspråktagande av underhållsfond	563 333
Summa	-82 255 424

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 82 255 424**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	11 675 947	10 321 350
Övriga rörelseintäkter	Not 3	371 503	202 218
Summa rörelseintäkter		12 047 450	10 523 568
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 175 737	-11 165 501
Övriga externa kostnader	Not 5	-954 211	-767 571
Personalkostnader	Not 6	-192 137	-186 616
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-10 736 889	-10 482 348
Summa rörelsekostnader		-19 058 975	-22 602 036
Rörelseresultat		-7 011 525	-12 078 468
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	43 519	12 039
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-4 942 154	-3 699 800
Summa finansiella poster		-4 898 636	-3 687 761
Resultat efter finansiella poster		-11 910 160	-15 766 229
Årets resultat		-11 910 160	-15 766 229



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	404 597 323	414 981 142
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	301 491	418 341
Summa materiella anläggningstillgångar		404 898 814	415 399 483
Summa anläggningstillgångar		404 898 814	415 399 483
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	10 780	114 200
Övriga fordringar	Not 13	19 315	8 115
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	339 663	251 764
Summa kortfristiga fordringar		369 758	374 079
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	4 545 822	4 717 776
Summa kassa och bank		4 545 822	4 717 776
Summa omsättningstillgångar		4 915 580	5 091 855
Summa tillgångar		409 814 395	420 491 338



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	313 121 546	305 296 536	
Summa bundet eget kapital	313 121 546	305 296 536	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-70 345 264	-54 579 035	
Årets resultat	-11 910 160	-15 766 229	
Summa fritt eget kapital	-82 255 424	-70 345 264	
Summa eget kapital	230 866 122	234 951 272	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	88 140 000	88 750 000
Summa långfristiga skulder		88 140 000	88 750 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	88 750 000	94 140 000
Leverantörsskulder	Not 17	138 022	853 355
Skatteskulder	Not 18	34 946	37 958
Övriga skulder	Not 19	66 674	253 073
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 818 631	1 505 680
Summa kortfristiga skulder		90 808 273	96 790 066
Summa eget kapital och skulder		409 814 395	420 491 338



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-11 910 160	-15 766 229
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	10 736 889	10 482 348
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 173 271	-5 283 881
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	4 321	160 462
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-591 793	675 742
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 760 743	-4 447 677
Investeringsverksamheten		
Kostnadsförda underhåll som inte påverkar kassaflödet	0	2 301 111
Investeringar i byggnader & mark	-236 222	-579 831
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-236 222	-1 721 280
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-6 000 000	0
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	7 825 010	1 875 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 825 010	1 875 000
Årets kassaflöde	-171 955	-851 397
Likvidamedel vid årets början	4 717 777	5 569 174
Likvidamedel vid årets slut	4 545 822	4 717 777

Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se notförteckning



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 och 2023:1 (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	10
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
Wifi garage	Komponent	5
Laddboxar	Komponent	10

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder ^{2*}	8 015 513	6 794 600
Hyror, bostäder ³	2 025 192	2 158 082
Hyror, lokaler	828 429	747 789
Hyror, garage	840 818	799 872
Hyror, övriga	2 532	0
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-62 099	-89 531
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-74 554	-76 732
Rabatter	0	-29 230
Bränsleavgifter, bostäder	13 356	8 162
Sophämningsavgifter	10 068	1 989
Debiterad fastighetsskatt-	76 692	6 350
Summa nettoomsättning	11 675 947	10 321 350

*I Årsavgifter, bostäder ingår värme, vatten, vindsförråd och tvättstuga.

**Avser obligatoriska tillägg i föreningen som ingår i begreppet årsavgift i flerårsöversikten (se även märkning i Not 3)

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter**	180 750	179 106
Övriga lokalintäkter	7 800	1 800
Övriga avgifter	3 095	-11 256
Övriga ersättningar	67 166	28 366
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	2
Erhållna statliga bidrag ⁴	110 656	0
Övriga rörelseintäkter	2 040	4 200
Summa övriga rörelseintäkter	371 503	202 218

² Ökade årsavgifter, bostäder avser årsavgiftshöjning och ny försäljning av bostadsrätter

³ Lägre hyror, bostäder avser tidigare hyresrätter som nu sålts som bostadsrätter.

⁴ Erhållna statliga bidrag avser erhållet elstöd.



Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-960 416	-4 443 604
Reparationer	-1 175 307	-1 536 412
Självrisk	0	-96 600
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-322 968	-312 328
Försäkringspremier	-248 352	-223 151
Kabel- och digital-TV	-252 420	-210 547
Serviceavtal ⁵	-72 529	-39 115
Obligatoriska besiktningar ⁶	-15 936	-286 384
Bevakningskostnader	-293 559	-181 768
Snö- och halkbekämpning	-113 595	-55 459
Förbrukningsinventarier	-26 111	-78 160
Vatten	-477 912	-480 252
Fastighetsel	-652 733	-629 316
Uppvärmning	-1 341 764	-1 413 684
Sophantering och återvinning	-318 707	-319 091
Förvaltningsarvode drift	-903 428	-859 631
Summa driftskostnader	-7 175 737	-11 165 501

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-167 722	-168 870
Lokalkostnader ⁷	-218 867	-197 740
Hyra inventarier & verktyg ⁸	-161 589	-147 403
Annonsering och reklam	-7 590	-12 470
IT-kostnader	-15 824	-17 962
Arvode, yrkesrevisorer ⁹	-54 596	-23 161
Övriga förvaltningskostnader	-14 801	-7 675
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-44 625	-21 728
Representation	-2 061	-8 260
Kontorsmateriel	0	-3 527
Telefon och porto	-8 360	-13 377
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-105 404	0
Medlems- och föreningsavgifter	-10 030	-24 046
Bankkostnader	-9 323	-9 145
Advokat och rättegångskostnader	-7 931	-4 475
Övriga externa kostnader	-125 489	-107 730
Summa övriga externa kostnader	-954 211	-767 571

⁵ Serviceavtal avser service av hiss, smart alarm och passersystem

⁶ Obligatoriska besiktningar avser statusbesiktning av en lägenhet och hissbesiktning. Föregående år utfördes även OVK och statusbesiktning av eldstäder.

⁷ Lokalkostnader avser hyra av förråd och garage.

⁸ Hyra inventarier & verktyg avser hyra av tvättutrustning.

⁹ Högre kostnad för arvode, yrkesrevisor avser tidigare periodiseringar och högre kostnad för revisor. Revisionsarvodet 2022 uppgick till 38 600 kr.

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvoden	-148 600	-142 000
Sociala kostnader	-43 537	-44 616
Summa personalkostnader	-192 137	-186 616

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

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-10 581 957	-10 270 844
Avskrivning Markinventarier	-6 832	0
Avskrivningar Standardförbättringar	0	-65 488
Avskrivning Maskiner och inventarier	-55 025	-55 025
Avskrivning Installationer	-93 075	-90 991
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-10 736 889	-10 482 348

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	42 985	3 056
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	398	8 968
Övriga ränteintäkter	135	15
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	43 519	12 039

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-4 942 112	-3 696 176
Övriga räntekostnader	-42	-3 624
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-4 942 154	-3 699 800



Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	273 249 996	272 670 165
Mark	193 404 210	193 404 210
Standardförbättringar	2 619 528	2 619 528
	469 273 734	468 693 903
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	579 831
Markinventarier ¹⁰	204 970	
	204 970	579 831
Omföringar		
Byggnader- Omföring av standardförbättring till byggnad	2 619 528	0
Standardförbättringar- Omföring av byggnad till standardförbättring	-2 619 528	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	469 478 704	469 273 734
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-54 156 159	-43 885 315
Standardförbättringar	-136 434	-70 946
	-54 292 593	-43 956 261
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-10 581 957	-10 270 844
Årets avskrivning standardförbättringar	0	-65 488
Årets avskrivning markanläggningar	-6 832	0
	-10 588 789	-10 336 332
Omföringar		
Byggnad- Omföring av ackumulerade avskrivningar gjorda på standardförbättringar	-136 434	0
Standardförbättringar- Omföring av ackumulerade avskrivningar gjorda på standardförbättringar	136 434	0
	0	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-64 881 382	-54 292 593
Restvärde enligt plan vid årets slut	404 597 323	414 981 142
Varav		
Byggnader	210 994 975	219 093 838
Mark	193 404 210	193 404 210
Standardförbättringar	0	2 483 094
Markinventarier	198 138	0

¹⁰ Årets anskaffning avser laddboxar

Taxeringsvärden

Bostäder	304 000 000	304 000 000
Lokaler	8 144 000	8 144 000

Totalt taxeringsvärde	312 144 000	312 144 000
<i>varav byggnader</i>	<i>146 400 000</i>	<i>146 400 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>165 744 000</i>	<i>165 744 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	456 759	456 759
Installationer	454 957	454 957
	911 716	911 716
Årets anskaffningar		
Installationer ¹¹	31 250	0
	31 250	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	942 966	911 716
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-152 158	-97 133
Installationer	-341 217	-250 226
	-493 375	-347 359
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-55 025	-55 025
Installationer	-93 075	-90 991
	-148 100	-146 016
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	301 491	418 341
Varav		
Inventarier och verktyg	249 576	304 601
Installationer	51 915	113 740

¹¹ Årets anskaffning avser Wifi garage



Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	10 580	18 009
Kundfordringar	200	0
Osäkra hyres- och kundfordringar	0	96 191
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	10 780	114 200

Not 13 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	3 682	8 115
Momsfordringar	15 633	0
Summa övriga fordringar	19 315	8 115

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	109 768	94 676
Förutbetalda driftkostnader	45 992	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	72 538	20 347
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	111 365	43 549
Förutbetalda hyreskostnader	0	93 191
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	339 663	251 764

Not 15 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	2 058 956	2 273 895
Företagskonto	2 486 866	2 443 881
Summa kassa och bank	4 545 822	4 717 776

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	176 890 000	182 890 000
Nästa års omsättning på långfristiga skulder till kreditinstitut	-88 750 000	-94 140 000
Långfristig skuld vid årets slut	88 140 000	88 750 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	4,43%	2023-06-28	43 750 000,00	-43 750 000,00	0,00	0,00
SEB	4,46%	2024-06-28	0,00	43 750 000,00	0,00	43 750 000,00
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
SEB	4,43%	2026-06-28	50 390 000,00	0,00	6 000 000,00	44 390 000,00
Summa			182 890 000,00	0,00	6 000 000,00	176 890 000,00

*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 45 000 000 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 17 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	138 022	346 592
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	506 763
Summa leverantörsskulder	138 022	853 355

Not 18 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	8 032	4 568
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	322 968	312 328
Debiterad preliminärskatt	-296 054	-278 938
Summa skatteskulder	34 946	37 958

Not 19 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga skulder	0	1 200
Mottagna depositioner	20 000	20 000
Skuld för moms	0	31 804
Skuld sociala avgifter och skatter	42 483	0
Avräkning hyror och avgifter	4 191	200 000
Clearing	0	69
Summa övriga skulder	66 674	253 073

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	0	22 308
Upplupna räntekostnader	96 769	64 509
Upplupna driftskostnader	159 499	63 973
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	304 726	26 921
Upplupna elkostnader	43 970	96 011
Upplupna värmekostnader	233 329	220 575
Upplupna revisionsarvoden	38 000	22 000
Upplupna styrelsearvoden	0	70 999
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 637	5 046
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	933 700	913 338
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 818 631	1 505 680

Not 21 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	191 390 000	191 390 000

Not 22 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Uppsala, datum enligt elektronisk signatur

Thomas Ekvall

Olle Jansson

Per Winblad

Patrick Holland

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Patrik Lager
Folkesson Råd och Revision AB
Auktoriserad revisor



Verification

Transaction 09222115557515056802

Document

Årsredovisning 2023 Brf Njord

Main document

26 pages

Initiated on 2024-04-12 12:00:19 CEST (+0200) by Elin SaloTeborn (ES)

Finalised on 2024-04-19 16:03:42 CEST (+0200)

Initiator

Elin SaloTeborn (ES)

Riksbyggen

Signatories

Thomas Ekvall (TE)



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

Signed 2024-04-12 15:44:48 CEST (+0200)

Olle Jansson (OJ)



The name returned by Swedish BankID was "OLLE JANSSON"

Signed 2024-04-15 11:01:52 CEST (+0200)

Per Winblad (PW)



The name returned by Swedish BankID was "PER NILS WINBLAD"

Signed 2024-04-15 12:41:28 CEST (+0200)

Patrick Holland (PH)



The name returned by Swedish BankID was "PATRICK JON HOLLAND"

Signed 2024-04-19 12:05:34 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557515056802

Patrik Lager (PL)
Folkesson Råd och Revision AB



*The name returned by Swedish BankID was "Jan Patrik
Christoffer Lager"
Signed 2024-04-19 16:03:42 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 2023.

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 2023 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 revisionsssed 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.

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 revisionsssed 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 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 2023 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 "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 förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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 försummelse 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 den dag som framgår av vår elektroniska 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. Open this document in Adobe Reader to verify the signature. The certificate used to sign this document is issued by Entrust for Resly AB and is listed in the European Union Trusted Lists (EUTL). Printed version of this document is not legally valid.

ID: 6622787b4e01c4055a30d7ea

Finalized at: 2024-04-19 16:00:06 CEST

Title: 2023-12-31 Revisionsberättelse - Brf Njord.pdf

Digest: okxYZoq1Gt4D1C6c/vF0gXg9nt1ZtVDlVcm7WJAij3c=

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

Signees:

- Jan Patrik Christoffer Lager signed at 2024-04-19 16:00:06 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 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 överlåtas 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, 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. Bränsletillägg 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

