

# Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Brf Nicolai  
Org nr: 716413-5647



---

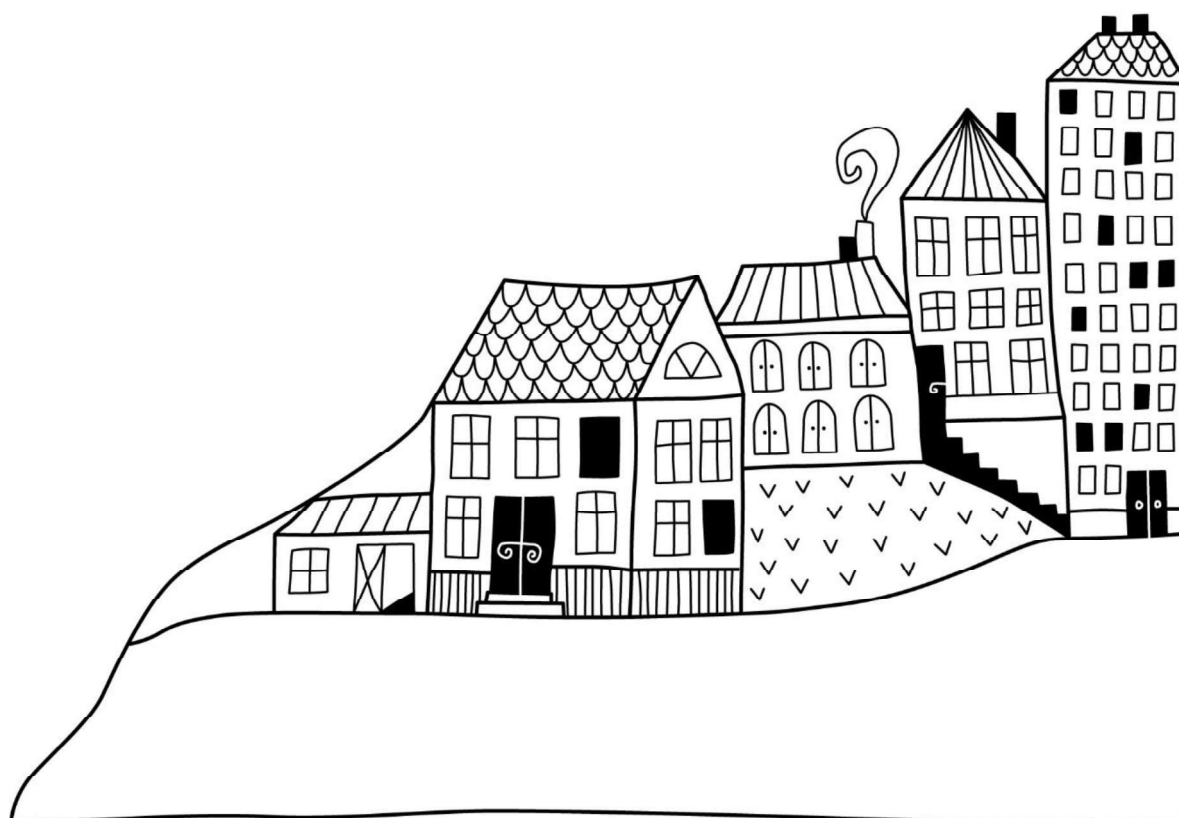
# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Nicolai får härmed  
avge 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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-10-12. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2020-11-24. Föreningen har sitt säte i Gävle kommun.

Årets resultat är + 433 tkr. Driftskostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år främst beroende på lägre kostnader för drift och reparationer. Kostnader för el har minskat men kostnaden för uppvärmningen har ökat. Räntekostnaderna är stabila, föreningen ska villkors ändra två lån under 2024 (5 866 844 kr).

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 91% till 79%.

I resultatet ingår avskrivningar med 346 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 778 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten NORRTULL 23:9 i Gävle Kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 46 lägenheter samt 2 uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda 1988. Fastighetens adress är Norra Kungsgatan 29 och Kansligränd 12 A - B. Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i IF. I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

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

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	7
2 rum och kök	25
3 rum och kök	10
4 rum och kök	3
5 rum och kök	1

Total tomtarea 1 722 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 3 146 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 265 m<sup>2</sup>

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 115 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 50 296 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 50 296 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.



## 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 219 tkr och planerat underhåll för 312 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

## Underhållsplan:

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

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 458 tkr. Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

## Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Oljning av trätrall och nya utemöbler	2017
Genomgång av tvättmaskiner	2017
Ny belysning allmänna utrymmen och trapphus	2017
Tvättstugeutrustning	2018
Cirkulationspump	2018
Betongtrappa och räcke	2018
Branddörr	2018
Målning trapphus	2019
Gemensamma utrymmen	2020
Målning	2021
Underhållsspolning	2021
Takrengöring	2021 & 2022
Ny torktumlare	2022

## Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Backventil & Wapro	182 773
2 nya tvättmaskiner	106 878
Nedsänkning av dagvattenbrunn samt asfaltering	22 000



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

## Styrelse

<u>Ordinarie ledamöter</u>	<u>Uppdrag</u>
Peter Moberg	Ordförande
Örjan Josefsson	Sekreterare
Lena Lundström	Vice ordförande
Anette Riebne	Ledamot

<u>Styrelsesuppleanter</u>	<u>Uppdrag</u>
Admir Suljic	Suppleant
Cecilie Faerövig	Suppleant
Rickard Nilsson	Suppleant

<u>Valberedning</u>
Anna- Carin Härdin
Karin Ekman Markusson

## Revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie revisorer</u>	<u>Uppdrag</u>
Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisor

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 59 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 58 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 807 kr/m<sup>2</sup>/år.

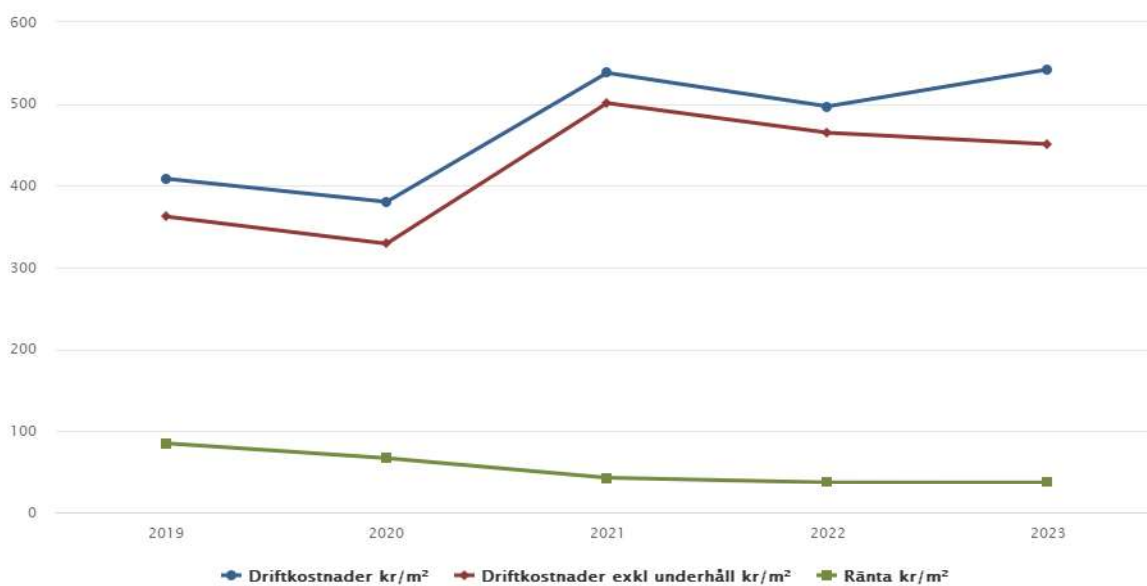
I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 776	2 779	2 812	2 810	2 810
Resultat efter finansiella poster	433	558	286	755	591
Soliditet %	39	36	33	31	28
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	86	87	90	90	90
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	807	807	807	807	807
Energikostnad kr/kvm	182	184	144	131	129
Sparande kr/kvm	355	293	218	370	317
Skuldsättning kr/kvm	4 128	4 372	4 670	4 968	5 255
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	4 476	4 740	5 064	5 387	5 697
Räntekänslighet %	5,5	5,9	6,3	6,7	7,1



## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

### 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.

### 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.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 777 105	4 842 851	711 669	558 453
Disposition enl. årsstämmobeslut			558 453	-558 453
Reservering underhållsfond		458 051	-458 051	
Ianspråktagande av underhållsfond		-311 651	311 651	
Årets resultat				432 601
<b>Vid årets slut</b>	<b>2 777 105</b>	<b>4 989 251</b>	<b>1 123 722</b>	<b>554 101</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 270 122
Årets resultat	432 601
Årets fondreservering enligt stadgarna	-458 051
Årets ianspråktagande av underhållsfond	311 651
<b>Summa</b>	<b>1 556 322</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** 1 556 322

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
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 776 372	2 779 251
Övriga rörelseintäkter	Not 3	178 186	155 932
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 954 558</b>	<b>2 935 183</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 849 623	-1 695 398
Övriga externa kostnader	Not 5	-145 540	-156 694
Personalkostnader	Not 6	-69 945	-67 402
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-345 588	-332 567
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 410 696</b>	<b>-2 252 061</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>543 862</b>	<b>683 122</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	15 528	2 698
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-126 789	-127 367
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-111 261</b>	<b>-124 669</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>432 601</b>	<b>558 453</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>432 601</b>	<b>558 453</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	22 461 640	22 793 728
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	207 175	85 675
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>22 668 815</b>	<b>22 879 403</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>22 671 615</b>	<b>22 882 203</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	8	-500
Övriga fordringar	Not 14	93 450	44 651
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	99 919	93 991
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>193 377</b>	<b>138 142</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	1 093 058	1 347 505
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 093 058</b>	<b>1 347 505</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 286 435</b>	<b>1 485 647</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>23 958 050</b>	<b>24 367 851</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	2 735 185	2 735 185	
Fond för yttre underhåll	4 989 251	4 842 851	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>7 724 436</b>	<b>7 578 036</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	1 123 722	711 669	
Årets resultat	432 601	558 453	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>1 556 322</b>	<b>1 270 122</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>9 280 758</b>	<b>8 848 157</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	13 039 973	13 895 380
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 039 973</b>	<b>13 895 380</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	1 041 280	1 017 280
Leverantörsskulder	Not 18	130 521	92 854
Skatteskulder	Not 19	37 331	20 785
Övriga skulder	Not 20	99 371	162 134
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	328 816	331 260
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 637 319</b>	<b>1 624 313</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>23 958 050</b>	<b>24 367 851</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	432 601	558 453
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	345 588	332 567
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>778 189</b>	<b>891 020</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-55 235	-1 401
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-10 994	-394 137
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>711 959</b>	<b>495 482</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i inventarier	-135 000	-86 154
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-135 000</b>	<b>-86 154</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-831 407	-1 017 280
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-831 407</b>	<b>-1 017 280</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-254 448</b>	<b>-607 952</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>1 347 506</b>	<b>1 955 458</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>1 093 057</b>	<b>1 347 506</b>

---

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

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

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Inventerier, verktyg	Linjär	10
Installationer	Linjär	10

Mark 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	2 538 936	2 538 936
Hyror, lokaler	167 136	149 115
Hyror, garage	164 400	164 400
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-81 600	-61 200
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-12 500	-12 000
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 776 372</b>	<b>2 779 251</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	8 455	14 419
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar, öresutjämning	0	1
Erhållna bidrag, elstöd	47 597	0
Övriga rörelseintäkter, påminnelseavgifter	300	0
Försäkringsersättningar	121 834	141 512
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>178 186</b>	<b>155 932</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-311 651	-109 756
Reparationer	-219 114	-246 935
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-106 054	-102 834
Försäkringspremier	-102 300	-98 146
Kabel- och digital-TV	-165 983	-166 914
Serviceavtal	-48 013	-35 358
Obligatoriska besiktningar	-7 198	-15 672
Bevakningskostnader	0	-2 274
Snö- och halkbekämpning	-100 445	-102 950
Förbrukningsinventarier	-9 037	-4 775
Vatten	-153 248	-132 740
Fastighetsel	-199 453	-272 337
Uppvärmning	-269 441	-224 159
Sophantering och återvinning	-81 471	-73 221
Förvaltningsarvode drift	-76 214	-107 326
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 849 623</b>	<b>-1 695 398</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-75 094	-71 535
IT-kostnader	-5 090	-5 535
Arvode, yrkesrevisorer	-18 369	-18 531
Övriga förvaltningskostnader	-15 038	-8 578
Kreditupplysningar	136	-3 030
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 453	-10 609
Kontorsmateriel	-240	0
Telefon och porto	-10 015	-9 020
Medlems- och föreningsavgifter	-6 050	-5 960
Bankkostnader	-4 077	-3 350
Övriga externa kostnader	-3 250	-20 546
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-145 540</b>	<b>-156 694</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Styrelsearvoden	-55 000	-55 000
Sociala kostnader	-14 945	-12 402
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-69 945</b>	<b>-67 402</b>

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

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-332 088	-332 088
Avskrivning Installationer	-13 500	-479
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-345 588</b>	<b>-332 567</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	14 326	2 629
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	23
Övriga ränteintäkter	1 202	46
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>15 528</b>	<b>2 698</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-126 789	-127 307
Övriga räntekostnader	0	-60
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-126 789</b>	<b>-127 367</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	29 942 997	29 942 997
Mark	1 100 000	1 100 000
Anslutningsavgifter	154 313	154 313
Markanläggning	500 000	500 000
	<b>31 697 310</b>	<b>31 697 310</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>31 697 310</b>	<b>31 697 310</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Byggnader	-5 149 269	-4 817 181
Anslutningsavgifter	-154 313	-154 313
Markanläggningar	-500 000	-500 000
	<b>-5 803 582</b>	<b>-5 471 494</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-332 088	-332 088
	<b>-332 088</b>	<b>-332 088</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

<b>Akkumulerade upp- och nedskrivningar</b>	<b>-6 135 670</b>	<b>-5 803 582</b>
---	-------------------	-------------------

Ingående nedskrivningar	-3 100 000	-3 100 000
	<b>-3 100 000</b>	<b>-3 100 000</b>

**Restvärde enligt plan vid årets slut****Varav**

Byggnader	21 361 640	21 693 728
Mark	1 100 000	1 100 000

**Taxeringsvärden**

Bostäder	47 000 000	47 000 000
Lokaler	3 296 000	3 296 000

**Totalt taxeringsvärde**

	<b>50 296 000</b>	<b>50 296 000</b>
varav byggnader	36 076 000	36 076 000
varav mark	14 220 000	14 220 000



**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	14 637	14 637
Installationer	86 154	0
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets början</b>	<b>100 791</b>	<b>14 637</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer, laddstolpar	270 000	86 154
Bidrag från naturvårdsverket gällande laddstolpar	-135 000	0
	<b>135 000</b>	<b>86 154</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>235 791</b>	<b>100 791</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-14 637	-14 637
Installationer	-479	0
	<b>-15 116</b>	<b>-14 637</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-13 500	-479
	<b>-13 500</b>	<b>-479</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-479	-14 637
Installationer	-13 500	-479
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-13 979</b>	<b>-15 116</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>207 175</b>	<b>85 675</b>
<b>Varav</b>		
Installationer	207 175	85 675

**Not 12 Andra långfristiga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga finansiella instrument	2 800	2 800
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>

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

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	8	-500
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>8</b>	<b>-500</b>



**Not 14 Övriga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	93 450	44 651
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>93 450</b>	<b>44 651</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	52 999	49 301
Förutbetalt förvaltningsarvode	19 289	17 884
Förutbetald kabel-tv-avgift	19 959	18 983
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 673	7 823
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>99 919</b>	<b>93 991</b>

**Not 16 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	926 556	1 013 645
Transaktionskonto	166 501	333 860
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 093 058</b>	<b>1 347 505</b>

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	14 081 253	14 912 660
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 041 280	-1 017 280
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>13 039 973</b>	<b>13 895 380</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,75%	2024-04-30	1 587 395,00	0,00	317 481,00	1 269 914,00
STADSHYPOTEK	1,04%	2024-10-30	4 644 938,00	0,00	48 008,00	4 596 930,00
STADSHYPOTEK	0,65%	2025-10-30	5 338 614,00	0,00	54 616,00	5 283 998,00
STADSHYPOTEK	0,46%	2026-07-30	1 601 013,00	0,00	27 164,00	1 573 849,00
STADSHYPOTEK	1,19%	2026-10-30	1 740 700,00	0,00	384 138,00	1 356 562,00
<b>Summa</b>			<b>14 912 660,00</b>	<b>0,00</b>	<b>831 407,00</b>	<b>14 081 253,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 041 280 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 11 150 842 kr till betalning mellan 1 och 2 år efter balansdagen. Resterande skuld 2 930 411 kr förfaller till betalning senare än 2 år efter balansdagen.

*Enligt lånespecifikationen ovan finns två lån med villkorsändringsdag under år 2024 (nästkommande räkenskapsår). Detta lån ska normalt redovisas som en kortfristig skuld. Föreningen har emellertid valt att redovisa detta lån som långfristigt, förutom den del som är planerad att amorteras under 2024. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas.*

*Om lånet skulle redovisas som kortfristig skuld skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.*



**Not 18 Leverantörsskulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	104 582	75 630
Ej reskontraförda leverantörsskulder	25 939	17 224
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>130 521</b>	<b>92 854</b>

**Not 19 Skatteskulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	37 331	20 785
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>37 331</b>	<b>20 785</b>

**Not 20 Övriga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	0	30 678
Mottagna depositioner	99 371	99 371
Skuld sociala avgifter och skatter	0	32 085
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>99 371</b>	<b>162 134</b>

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	11 179	1 146
Upplupna driftskostnader	0	28 303
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	6 170	2 050
Upplupna elkostnader	17 866	28 958
Upplupna vattenavgifter	13 951	0
Upplupna värmekostnader	37 564	35 419
Upplupna kostnader för renhållning	2 820	3 853
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	7 774	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	508	242
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	230 984	231 289
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>328 816</b>	<b>331 260</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	31 394 000	31 394 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

## Styrelsens underskrifter

---

Ort och datum

---

Peter Moberg

---

Örjan Josefsson

---

Lena Lundström

---

Anette Riebne

Vår revisionsberättelse har lämnats

Grant Thornton Sweden AB

---

Alexander Ekqvist  
Auktoriserad revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557513315084

## Dokument

### Årsredovisning Nicolai 2023

Huvuddokument

20 sidor

Startades 2024-03-20 14:43:24 CET (+0100) av Marie-Louise Larsson (ML)

Färdigställt 2024-03-25 11:17:37 CET (+0100)

## Initierare

Marie-Louise Larsson (ML)

Riksbyggen

marie-louise.larsson@riksbyggen.se

## Signerare

Anette Riebne (AR)

anette.riebne@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anette Riebne"

Signerade 2024-03-21 14:41:34 CET (+0100)

Lena Lundström (LL)

lenalundstrom1965@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LENA LUNDSTRÖM"

Signerade 2024-03-20 19:53:08 CET (+0100)

Peter Moberg (PM)

petermoberg1966@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PETER MOBERG"

Signerade 2024-03-20 19:49:22 CET (+0100)

Örjan Josefsson (ÖJ)

orjanjosefsson69@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Örjan Stig Anders Josefsson"

Signerade 2024-03-21 16:36:59 CET (+0100)



# Verifikat

Transaktion 09222115557513315084

Alexander Ekqvist (AE)  
*alexander.ekqvist@se.gt.com*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ALEXANDER LARS ROLF EKQVIST"  
Signerade 2024-03-25 11:17:37 CET (+0100)*

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



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NICOLAI

Org.nr. 716413 - 5647

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NICOLAI för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NICOLAIs 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 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.

### Styrelsen ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om 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, 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 BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NICOLAI för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NICOLAI enligt god revisions sed 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.

Gävle, enligt datum som framgår av elektronisk signering.

**Grant Thornton Sweden AB**

Alexander Ekqvist  
Auktoriserad revisor

### 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 ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed 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.



# Verifikat

Transaktion 09222115557513317520

## Dokument

### Revisionsberättelsen 2023

Huvuddokument

2 sidor

*Startades 2024-03-20 14:47:27 CET (+0100) av Marie-Louise Larsson (ML)*

*Färdigställt 2024-03-25 11:16:09 CET (+0100)*

## Initierare

**Marie-Louise Larsson (ML)**

Riksbyggen

*marie-louise.larsson@riksbyggen.se*

## Signerare

**Alexander Ekqvist (AE)**

*alexander.ekqvist@se.gt.com*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var*

*"ALEXANDER LARS ROLF EKQVIST"*

*Signerade 2024-03-25 11:16:09 CET (+0100)*

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



---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt 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 åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## 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 skuldtyngd 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 Nicolai

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

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

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

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

