

# 2023

## Brf Nivrena

### Årsredovisning



# Bostadsrättsföreningens årsredovisning - Så här tolkar du den

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning. Den består av förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys.

**Förvaltningsberättelsen** ger en beskrivning av föreningens verksamhet. Te.x. beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen.

**Resultaträkningen** redovisar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Resultatet kan variera år från år beroende på oförutsedda, akuta kostnader som inte budgeterats och därmed inte täcks av intäkterna. Årsavgifterna bör ligga på en sådan nivå över en flerårsperiod att de tillsammans med de eventuella hyresintäkterna täcker driftkostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fastighetens underhållsfond).

**Intäkterna** i en bostadsrättsförening består av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för hyresbostäder, lokaler, garage och parkeringar.

**Kostnaderna** i en bostadsrättsförening utgörs till största delen av driftkostnader som el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driftkostnaderna räknas också underhåll och reparationer.

**Avskrivningar** - När föreningen utför större åtgärder som exempelvis en avsevärd förbättring eller nyinstallation i fastigheten, får detta fördelas på flera år utifrån åtgärdens bedömda nyttjandeperiod och belastar då resultatet med en kostnad som kallas avskrivning. Avskrivningen ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. I tilläggsupplysningen (noten) till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, dvs den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

**Ränteintäkter och räntekostnader** visar vad föreningen haft för ränteintäkter på likvida medel och räntekostnader på sina lån. I tilläggsupplysningarna redovisas vilka bindningstider och räntor föreningens lån har.

**Balansräkningen** beskriver en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

**Tillgångarna** i en förening delas upp på anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

**Anläggningstillgångar** - tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, är anskaffningskostnaden för fastigheten och ska inte förväxlas med marknadsvärdet.

**Omsättningstillgångar** - t. ex. kassa och bank, där tillgången kan omvandlas till kontanter inom ett år

**Eget kapital** består, i en bostadsrättsförening, främst av de vid bildandet inbetalda insatserna och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

**Bundet eget kapital** - är t. ex. insatser som kallas bundet för att det är svårt att realisera. Här redovisas även fastighetens underhållsfond.

**Fritt eget kapital** - Utgörs av tidigare års under- och överskott.

**Skulder** som föreningen har delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

**Långfristiga skulder** - ska betalas först efter ett eller flera år enligt fastställd amorteringsplan. Exempel på långfristiga skulder är föreningens fastighetslån.

**Kortfristiga skulder** - Ska betalas inom ett år och kan t. ex. vara förskottsinsbetalda hyror och avgifter, leverantörsfakturor samt amorteringar som ska betalas inom ett år. Om föreningen har lån som ska omförhandlas under det kommande året redovisas de även här.

**Kassaflödesanalysen** visar förändringen av föreningens likvida medel under året, dvs de pengar som kommit in till föreningen respektive betalats ut.

**Tilläggsupplysningar (Noter)** skall finnas i en årsredovisning. Dessa är till för att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed ge en bättre bild över föreningens ekonomiska ställning.

# Årsredovisning

för

## Brf Nivrena

789200-5930

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Nivrena får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr).

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### Föreningens byggnad, lägenhetsfördelning och mark

Föreningens fastighet, Nolby 43:1, 43:2 och 44:1, bebyggdes 1970. Föreningen registrerades 1969-05-05. Fastigheten är belägen på Älvgatan 2-12, Kvissleby, Sundsvalls Kommun. På fastigheten finns sex bostadshus innehållande 162 lägenheter, 4 lokaler.

Lägenhetsfördelning:

3 stycken 1 rum med kokvrå,  
21 stycken 1 rum och kök,  
10 stycken 2 rum med kokvrå,  
83 stycken 2 rum och kök,  
39 stycken 3 rum och kök,  
6 stycken 4 rum och kök

Total bostadsyta: 10 491 m<sup>2</sup>

Total lokalyta: 605 m<sup>2</sup>

Föreningens fastigheter har under året varit fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår även tilläggsförsäkring för bostadsrättsinnehavaren.

Föreningens mark innehas med äganderätt.

#### Gemensamma utrymmen

Föreningen har en lokal med övernattningsmöjligheter som kan hyras av medlemmarna.

#### Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen samt fastighetsskötseln har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall.

#### Fastighetens tekniska status

Bostadsrättsföreningen har en underhållsplan som visar fastighetens planerade underhållsbehov de närmaste åren. Planen baseras främst på fastighetens skick och återstående livslängd men även på styrelsens och medlemmarnas önskemål.

### **Utförda underhållsåtgärder**

	<b>År</b>
Avloppsstammar	2011
Fönster	2011
Värmesystem	2012
Ventilationsfläktar	2013
Säkerhetsdörrar	2015-2016
Takomläggning	2016-2017
Passer- och bokningssystem	2018
Byte entrépartier	2020

### **Beskattning**

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomsskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kronor per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1% av lokalernas taxeringsvärde.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Förutom löpande underhåll för 613 669 kronor har föreningen under året utfört periodiska underhåll för totalt 8 581 943 kronor. Det periodiska underhållet har främst bestått av en solcellsanläggning och frånluftsåtervinning. Dessa investeringar aktiveras för avskrivning och de har finansierats med egna medel samt upptagande av ett nytt lån på 6 000 000 kronor.

### **Medlemsinformation**

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början:	193 stycken
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut:	194 stycken

### **Styrelse, revisorer och valberedning**

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2023-06-08 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Marianne Thagesson	Ordförande
	Stigbjörn Andersson	Ledamot
	Kjell Björklund	Ledamot
	Håkan Hedqvist	Ledamot
	Elisabeth Teir	Ledamot
Suppleant	Tomas Grandin	
	Kjell Weidman	

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Valberedning                      Anneli Olsson

Revisorer                              Ess2 redovisning & revision AB

### **Stadgar**

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 2018-11-30.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning, tkr	7 583	7 304	7 274	7 019
Resultat efter finansiella poster, tkr	748	1 246	1 007	-115
Soliditet, %	24,6	29,1	25,6	22,2
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt, kr	637	624	613	601
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	88,1	83,6	88,4	89,7
Energikostnad per kvm, kr	208	190	162	172
Skuldsättning per kvm, kr	2 287	1 800	1 847	1 894
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt, kr	2 419	1 904	1 953	2 003
Genomsnittlig skuldränta, %	2	2	1	2
Sparande per kvm, kr	192	243	242	189
Räntekänslighet, %	3,8	3,1	3,2	3,3

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	1 321 865	5 640 232	370 683	1 245 781	<b>8 578 561</b>
Avsättning fond för yttre underhåll		1 245 781	-1 245 781		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:			1 245 781	-1 245 781	<b>0</b>
Årets resultat				747 689	<b>747 689</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 321 865</b>	<b>6 886 013</b>	<b>370 683</b>	<b>747 689</b>	<b>9 326 250</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	370 685
årets vinst	747 689
	<b>1 118 374</b>

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	115 527
reservering fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig	632 162
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	370 685
	<b>1 118 374</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

<b>Resulträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	7 582 735	7 304 046
Övriga rörelseintäkter		0	520 000
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 582 735</b>	<b>7 824 046</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-5 001 103	-4 780 616
Övriga externa kostnader		-489 058	-510 526
Personalkostnader	4	-110 348	-108 566
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-844 656	-844 656
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 445 165</b>	<b>-6 244 364</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 137 570</b>	<b>1 579 682</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		94 981	13 338
Räntekostnader och liknande resultatposter		-484 862	-347 239
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-389 881</b>	<b>-333 901</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>747 689</b>	<b>1 245 781</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>747 689</b>	<b>1 245 781</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>747 689</b>	<b>1 245 781</b>

## Balansräkning

Not 2023-12-31 2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	5, 6	30 075 728	22 338 441
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>30 075 728</b>	<b>22 338 441</b>

**Summa anläggningstillgångar 30 075 728 22 338 441**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar		602 554	156 913
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		352 319	289 341
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>954 873</b>	<b>446 254</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank	8	6 942 089	6 679 901
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>6 942 089</b>	<b>6 679 901</b>

**Summa omsättningstillgångar 7 896 962 7 126 155**

**SUMMA TILLGÅNGAR 37 972 690 29 464 596**



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		1 321 865	1 321 865
Fond för yttre underhåll		6 886 012	5 640 230
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>8 207 877</b>	<b>6 962 095</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		370 685	370 685
Årets resultat		747 689	1 245 781
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 118 374</b>	<b>1 616 466</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>9 326 251</b>	<b>8 578 561</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	19 855 218	17 673 240
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>19 855 218</b>	<b>17 673 240</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	9	5 520 022	2 298 272
Leverantörsskulder		2 420 715	238 220
Övriga skulder	10	42 810	41 420
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		807 674	634 883
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 791 221</b>	<b>3 212 795</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>37 972 690</b>	<b>29 464 596</b>

## Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	747 689	1 245 781
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	844 656	844 656
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>1 592 345</b>	<b>2 090 437</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	-509 828	-44 302
Förändring av leverantörsskulder	2 182 495	-69 995
Förändring av kortfristiga skulder	175 391	110 502
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>3 440 403</b>	<b>2 086 642</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-8 581 943	0
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	0	40 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-8 581 943</b>	<b>40 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	6 000 000	0
Amortering av lån	-596 272	-521 272
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>5 403 728</b>	<b>-521 272</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>262 188</b>	<b>1 605 370</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	6 679 901	5 074 531
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>6 942 089</b>	<b>6 679 901</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Förenklingsregeln i K2 för återkommande kostnader tillämpas för fjärrvärme, el, vatten och revisionsarvode.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	100 år
Tillkommande utgifter	30-50 år
Anläggning	10-20 år
Maskiner och inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

#### Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar. Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 5 534 879 kr.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning, tkr

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster, tkr

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet, %

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt, kr  
Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter  
Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Energikostnad per kvm, kr  
Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm, kr  
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt, kr  
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm, kr  
Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet, %  
Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

## Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostadsrätter	6 683 961	6 541 239
Hyor bostäder	0	2 573
Hyor lokaler	103 560	99 790
Hyor parkeringar	265 340	233 020
Gemensamhetsel	419 456	263 752
TV, bredband, telefoni	77 724	77 545
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	17 352	21 710
Samfällighetsavgift	54 000	54 000
Övriga intäkter	-38 658	10 417
	<b>7 582 735</b>	<b>7 304 046</b>

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten och bredband.

### Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Löpande underhåll	613 669	657 438
Periodiskt underhåll	466 022	442 459
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	448 776	438 140
Uppvärmningskostnader	1 229 019	1 108 173
Vatten- och avloppsavgifter	436 087	446 885
Elavgifter	641 053	550 472
Renhållning	272 786	298 278
Snöröjning	157 925	143 449
Förbrukningsinventarier/materiel	9 036	28 125
Fastighetsförsäkring	95 242	86 596
Övriga försäkringar	45 389	39 740
TV, bredband, telefoni	468 410	423 172
Fastighetsskatt, fastighetsavgifter	117 690	117 690
	<b>5 001 104</b>	<b>4 780 617</b>

### Not 4 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden till styrelsen	100 000	100 000
Sociala avgifter enligt lag och avtal	10 348	8 566
<b>Summa</b>	<b>110 348</b>	<b>108 566</b>

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

## Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	36 426 770	36 426 770
Ingående anskaffningsvärden anläggningar	996 731	996 731
Årets anskaffning solcellsanläggning	2 196 193	
Årets anskaffning frånsluftsåtervinning	6 385 750	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>46 005 444</b>	<b>37 423 501</b>
Ingående avskrivningar	-16 503 560	-15 658 904
Årets avskrivningar	-844 656	-844 656
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-17 348 216</b>	<b>-16 503 560</b>
Mark	1 418 500	1 418 500
<b>Utgående värde mark</b>	<b>1 418 500</b>	<b>1 418 500</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>30 075 728</b>	<b>22 338 441</b>
Taxeringsvärden byggnader	31 248 000	31 248 000
Taxeringsvärden mark	7 261 000	7 261 000
	<b>38 509 000</b>	<b>38 509 000</b>
Fastighetens taxeringsvärde, bostäder	38 200 000	38 200 000
Fastighetens taxeringsvärde, lokaler	309 000	309 000
	<b>38 509 000</b>	<b>38 509 000</b>

## Not 6 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	26 412 900	26 412 900
	<b>26 412 900</b>	<b>26 412 900</b>

## Not 7 Maskiner och inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden maskiner och inventarier	31 906	31 906
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>31 906</b>	<b>31 906</b>
Ingående avskrivningar	-31 906	-31 906
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-31 906</b>	<b>-31 906</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Not 8 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Nordea företagskonto	1 054 542	1 379 069
Nordea sparkonto	5 089 666	4 517 656
SHB e-kapitalkonto	797 881	783 176
	<b>6 942 089</b>	<b>6 679 901</b>

## Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek AB	5,45	3 mån	1 107 000
Stadshypotek AB	1,35	2024-06-01	3 762 750
Stadshypotek AB	1,58	2025-06-01	3 650 000
Stadshypotek AB	1,38	2025-09-01	3 925 000
Stadshypotek AB	2,60	2026-03-30	4 450 000
Stadshypotek AB	1,51	2026-09-30	1 885 490
Stadshypotek AB	4,52	2027-09-01	5 925 000
Stadshypotek AB	4,60	2027-09-30	670 000
			<b>25 375 240</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-5 520 022

Om fem år beräknas nuvarande skuld till kreditinstitut uppgå till 21 268 880 kr.

Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut:

Nästa års beräknade amortering: 650 272 kr

Nästa års omsättning av lån: 4 869 750 kr

## Not 10 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Personalskatt	31 000	30 000
Sociala avgifter	10 148	10 210
Momsavräkning	0	1 210
Övriga kortfristiga skulder	1 662	0
	<b>42 810</b>	<b>41 420</b>

Sundsvall den dag som framgår av vår elektroniska signering

Marianne Thagesson  
Ordförande

Stigbjörn Andersson

Kjell Björklund

Håkan Hedqvist

Elisabeth Teir

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

Ess2 redovisning & revision AB

Joanna Uhlin  
Auktoriserad revisor



**MARIANNE THAGESSON**

8a09fcae-31cb-45f2-a11e-4f69bc80ed05 - 2024-04-23 16:21:24 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - f97b4bd4-3dd4-4c57-9309-e422257d0468 - SE

**Kjell Emanuel Björklund**

5bd9509b-da0a-4c88-8aa4-2e868d34774c - 2024-04-23 21:08:28 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - 3183bfb5-4b52-4fb9-8ca3-a656305aa0ce - SE

**Gunhild Elisabeth Viktoria Teir**

dca68e6e-e10b-4485-92b2-f20aca641599 - 2024-04-26 13:54:41 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - add88f2c-0072-40e1-9bae-ef64b004ee44 - SE

**Håkan Hedqvist**

1875fe6f-d167-4eed-8f38-441e427a4d82 - 2024-04-26 14:49:44 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - e7146f25-0ec8-4901-a6a8-1792a457dba8 - SE

**Stig Björn Andersson**

292eb3db-8726-413e-abd2-828dccba074a - 2024-04-29 15:29:48 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - 286b44be-b8c6-47e7-bf1b-e1c73a45a3e3 - SE

**JOANNA KRISTIN ULIN**

57e43ee7-8252-41cc-a3ab-6c779adc4104 - 2024-04-29 15:49:09 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - 1f26d5cd-5eda-4f1e-a5ef-ef459f874f10 - SE

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Nivrena

Org.nr. 789200-5930

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nivrena 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.

#### *Övriga upplysningar*

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 23 maj 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

#### *Styrelsens ansvar*

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med 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 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. 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 Brf Nivrena 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### ***Styrelsens ansvar***

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

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

### ***Revisorers ansvar***

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

ess2 redovisning & revision AB

Joanna Ulin

Auktoriserad revisor FAR



# Document history

COMPLETED BY ALL:

29.04.2024 14:47

SENT BY OWNER:

Joanna Ulin • 23.04.2024 16:02

DOCUMENT ID:

BJNtySBb0

ENVELOPE ID:


Sy7Y1Sr-A-BJNtySBb0

DOCUMENT NAME:

BRF Nivrena - RB 2023.pdf

4 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOANNA KRISTIN ULIN	 Signed	29.04.2024 14:47	eID	Swedish BankID (DOB: 1984/06/22)
joanna.uln@ess2.se	Authenticated	29.04.2024 14:47	Low	IP: 89.189.201.249

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed