

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Brf Nicolai
Org nr: 716413-5647



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Nicolai får härmed
upprätta årsredovisning för
räenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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 2024-08-28. Föreningen har sitt säte i Gävle kommun.

Årets resultat är + 720 tkr. Driftkostnaderna i föreningen har under året minskat jämfört med föregående år främst beroende på lägre kostnader för reparationer samt ingen underhållskostnad.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. I resultatet ingår avskrivningar med 346 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 066 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 Länsförsäkringar. 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 ²
Total bostadsarea	3 146 m ²
Total lokalarea	265 m ²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 115 m²

Årets taxeringsvärde	50 296 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	50 296 000 kr

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 121 tkr och planerat underhåll för 0 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
Backventil & Wapro	2023
Tvättmaskiner 2 st	2023
Nedsänkning av dagvattenbrunn samt asfaltering	2023

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Peter Moberg	Ordförande	2025
Örjan Josefsson	Sekreterare	2026
Lena Lundström	Vice ordförande	2025
Anette Riebne	Ledamot	2025
Admir Suljic	Ledamot	2025
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Cecilie Faerövig	Suppleant	2025
Lars Hallin	Suppleant	2025
Rickard Nilsson	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Kristian Segerstedt, Borev Revision AB	Revisor

Valberedning

Anna-Carin Härdin
Karin Ekman Markussön

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 58 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 58 personer.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	2 799	2 785	2 794	2 824	2 824
Resultat efter finansiella poster*	720	433	558	286	755
Soliditet %*	43	39	36	33	31
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	91	86	87	90	90
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	807	807	807	807	807
Energikostnad kr/kvm*	182	182	184	144	131
Sparande kr/kvm*	312	320	293	218	370
Skuldsättning kr/kvm*	3 814	4 128	4 372	4 670	4 968
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 135	4 476	4 740	5 064	5 387
Räntekänslighet %*	5,1	5,5	5,9	6,3	6,7

* obligatoriska nyckeltal

Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som **nettoomsättning** (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

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 för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna.

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter 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. Hushållsel ingår inte.

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) delat med 100. 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	4 989 251	1 123 722	432 601
Disposition enl. årsstämmobeslut			432 601	-432 601
Reservering underhållsfond		458 051	-458 051	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				720 258
Vid årets slut	2 777 105	5 447 302	1 098 272	720 258

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 556 322
Årets resultat	720 258
Årets fondreservering enligt stadgarna	-458 051
Summa	1 818 529

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **1 818 529**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 799 311	2 784 827
Övriga rörelseintäkter	Not 3	240	169 731
Summa rörelseintäkter		2 799 551	2 954 558
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 358 547	-1 849 623
Övriga externa kostnader	Not 5	-163 244	-145 540
Personalkostnader	Not 6	-75 997	-69 945
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-345 588	-345 588
Summa rörelsekostnader		-1 943 376	-2 410 696
Rörelseresultat		856 175	543 862
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	20 224	15 528
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-156 141	-126 789
Summa finansiella poster		-135 917	-111 261
Resultat efter finansiella poster		720 258	432 601
Årets resultat		720 258	432 601



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	22 129 551	22 461 640
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	193 675	207 175
Summa materiella anläggningstillgångar		22 323 227	22 668 815
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		22 326 027	22 671 615
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	4 467	8
Övriga fordringar	Not 14	81 565	93 450
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	73 022	99 919
Summa kortfristiga fordringar		159 054	193 377
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	960 595	1 093 058
Summa kassa och bank		960 595	1 093 058
Summa omsättningstillgångar		1 119 650	1 286 435
Summa tillgångar		23 445 676	23 958 050



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 735 185	2 735 185
Fond för yttre underhåll		5 447 302	4 989 251
Summa bundet eget kapital		8 182 487	7 724 436
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 098 271	1 123 722
Årets resultat		720 258	432 601
Summa fritt eget kapital		1 818 529	1 556 322
Summa eget kapital		10 001 015	9 280 758
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	6 929 007	13 039 973
Summa långfristiga skulder		6 929 007	13 039 973
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	6 078 968	1 041 280
Leverantörsskulder	Not 18	98 212	130 521
Skatteskulder	Not 19	20 800	37 331
Övriga skulder	Not 20	99 371	99 371
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	218 303	328 816
Summa kortfristiga skulder		6 515 654	1 637 319
Summa eget kapital och skulder		23 445 676	23 958 050



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	856 175	543 862
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	345 588	345 588
	1 201 763	889 450
Erhållen ränta	20 224	15 528
Erlagd ränta	-162 956	-116 756
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 059 031	788 222
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	34 323	-55 235
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-152 539	-21 027
Kassaflöde från den löpande verksamheten	940 815	711 959
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	0	-135 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-135 000
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 073 278	-831 407
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 073 278	-831 407
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-132 463	-254 448
Likvida medel vid årets början	1 093 058	1 347 505
Likvida medel vid årets slut	960 595	1 093 058
Kassa och Bank BR	960 595	1 093 058



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) 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
Inventarier, 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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 538 936	2 538 936
Hyror, lokaler	172 708	167 136
Hyror, garage	165 600	164 400
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-81 600	-81 600
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-9 800	-12 500
Övriga ersättningar	13 467	8 455
<i>*I årsavgifter, bostäder ingår värme, vatten.</i>		
Summa nettoomsättning	2 799 311	2 784 827

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna bidrag	0	47 597
Övriga rörelseintäkter	240	300
Försäkringsersättningar	0	121 834
Summa övriga rörelseintäkter	240	169 731

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	0	-311 651
Reparationer	-120 775	-219 114
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-107 940	-106 054
Försäkringspremier	-53 016	-102 300
Kabel- och digital-TV	-162 515	-165 983
Serviceavtal	-78 543	-48 013
Obligatoriska besiktningar	-5 219	-7 198
Snö- och halkbekämpning	-59 431	-100 445
Förbrukningsinventarier	-19 335	-9 037
Vatten	-169 797	-153 248
Fastighetsel	-168 560	-199 453
Uppvärmning	-281 193	-269 441
Sophantering och återvinning	-67 454	-81 471
Förvaltningsarvode drift	-64 769	-76 214
Summa driftskostnader	-1 358 547	-1 849 623

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-80 149	-75 094
IT-kostnader	-5 435	-5 090
Arvode, yrkesrevisorer	-20 734	-18 369
Övriga förvaltningskostnader	-14 876	-15 038
Kreditupplysningar	-675	136
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-16 902	-8 453
Kontorsmateriel	-1 183	-240
Telefon och porto	-14 090	-10 015
Medlems- och föreningsavgifter	-6 050	-6 050
Bankkostnader	-3 150	-4 077
Övriga externa kostnader	0	-3 250
Summa övriga externa kostnader	-163 244	-145 540

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-55 000	-55 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 250	0
Sociala kostnader	-15 747	-14 945
Summa personalkostnader	-75 997	-69 945

Medelantalet anställda har under året varit X personer.

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-332 088	-332 088
Avskrivning Installationer	-13 500	-13 500
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-345 588	-345 588

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	18 783	14 326
Övriga ränteintäkter	1 441	1 202
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	20 224	15 528

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-156 141	-126 789
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-156 141	-126 789

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	29 942 997	29 942 997
Mark	1 100 000	1 100 000
Anslutningsavgifter	154 313	154 313
Markanläggning	500 000	500 000
	31 697 310	31 697 310
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	31 697 310	31 697 310

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-5 985 275	-5 149 269
Anslutningsavgifter	-154 313	-154 313
Markanläggningar	-500 000	-500 000
	-6 639 588	-5 803 582

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-372 348	-332 088
	-372 348	-332 088

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**Akkumulerade upp- och nedskrivningar**

Ingående nedskrivningar	-3 100 000	-3 100 000
Justering avskrivningar på gjorda nedskrivningar	544 177	503 917
	-2 555 823	-2 596 082

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav	22 129 551	22 461 640
Byggnader	21 029 551	21 361 640
Mark	1 100 000	1 100 000

Taxeringsvärden

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

Totalt taxeringsvärde

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

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	14 637	14 637
Installationer, laddstolpar mm	221 154	86 154
	235 791	100 791
Årets anskaffningar		
Installationer, laddstolpar	0	135 000
	0	135 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	235 791	235 791
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-14 637	-14 637
Installationer	-13 979	-479
	-28 616	-15 116
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	-13 500	-13 500
	-13 500	- 13 500
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	- 14 637	-14 637
Installationer	-27 479	-13 979
	-42 116	-28 616
Restvärde enligt plan vid årets slut	193 675	207 175
Varav		
Installationer	193 675	207 175

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga finansiella instrument	2 800	2 800
Summa andra långfristiga fordringar	2 800	2 800

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	4 467	8
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	4 467	8

Not 14 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	81 565	93 450
Summa övriga fordringar	81 565	93 450

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	32 928	52 999
Förutbetalt förvaltningsarvode	20 037	19 289
Förutbetald kabel-tv-avgift	20 057	19 959
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	7 673
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	73 022	99 919

Not 16 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	695 339	926 556
Transaktionskonto	265 256	166 501
Summa kassa och bank	960 595	1 093 058

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	13 007 975	14 081 253
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	- 801 780	-1 041 280
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-5 277 188	0
Långfristig skuld vid årets slut	6 929 007	13 039 973

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,64%	2027-10-30	4 596 930,00	0,00	106 006,00	4 490 924,00
STADSHYPOTEK	3,90%	2025-01-30	1 269 914,00	0,00	767 492,00	502 422,00
STADSHYPOTEK	0,65%	2025-10-30	5 283 998,00	0,00	54 616,00	5 229 382,00
STADSHYPOTEK	0,46%	2026-07-30	1 573 849,00	0,00	27 164,00	1 546 685,00
STADSHYPOTEK	1,19%	2026-10-30	1 356 562,00	0,00	118 000,00	1 238 562,00
Summa			14 081 253,00	0,00	1 073 278,00	13 007 975,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 801 780 kr samt villkorändra två lån om 5 277 188kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 6 929 007 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/ förlängas.

Not 18 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	95 441	104 582
Ej reskontraförda leverantörsskulder	2 771	25 939
Summa leverantörsskulder	98 212	130 521

Not 19 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	20 800	37 331
Summa skatteskulder	20 800	37 331

Not 20 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Mottagna depositioner	99 371	99 371
Summa övriga skulder	99 371	99 371

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	4 364	11 179
Upplupna driftskostnader	3 691	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	6 170
Upplupna elkostnader	16 110	17 866
Upplupna vattenavgifter	16 852	13 951
Upplupna värmekostnader	34 059	37 564
Upplupna kostnader för renhållning	483	2 820
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	0	7 774
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 184	508
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	134 559	230 984
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	218 303	328 816

Not 22 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	31 394 000	31 394 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum, enligt vår digitala signatur.

Peter Moberg

Örjan Josefsson

Lena Lundström

Anette Riebne

Admir Suljic

Min revisionsberättelse har lämnats enligt vår digitala signatur.

Borev Revision AB

Kristian Segerstedt
Revisor





Verifikat

Transaktion 09222115557544755964

Dokument

Årsredovisning Brf Nicolai 2024
Huvuddokument
20 sidor
Startades 2025-04-22 08:43:09 CEST (+0200) av Marie-Louise Larsson (ML)
Färdigställt 2025-04-23 07:33:13 CEST (+0200)

Initierare

Marie-Louise Larsson (ML)
Riksbyggen
marie-louise.larsson@riksbyggen.se

Signerare

Peter Moberg (PM)
petermoberg1966@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PETER MOBERG"
Signerade 2025-04-22 08:54:49 CEST (+0200)

Örjan Josefsson (ÖJ)
orjanjosefsson69@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Örjan Stig Anders Josefsson"
Signerade 2025-04-22 18:41:36 CEST (+0200)

Lena Lundström (LL)
lenalundstrom1965@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LENA LUNDSTRÖM"
Signerade 2025-04-22 19:05:31 CEST (+0200)

Anette Riebne (AR)
anette.riebne@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Gunvor Anette Riebne"
Signerade 2025-04-22 12:23:05 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557544755964

Admir Suljic (AS)

suljic.admir@hotmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Admir Suljic"*

Signerade 2025-04-22 09:23:47 CEST (+0200)

Kristian Segerstedt (KS)

kristian.segerstedt@borev.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Kristian Lars Segerstedt"*

Signerade 2025-04-23 07:33:13 CEST (+0200)

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

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nicolai för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Enligt min 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 25/3 2024 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 avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Nicolai för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionssed 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Kristian Segerstedt
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
23.04.2025 07:34

SENT BY OWNER:
Borev Revision • 23.04.2025 07:27

DOCUMENT ID:
BkrE5IUyeg

ENVELOPE ID:
SJVNclIJeg-BkrE5IUyeg

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse 2024 Brf Nicolai.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kristian Lars Segerstedt kristian.segerstedt@borev.se	 Signed Authenticated	23.04.2025 07:34 23.04.2025 07:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/12/09) IP: 94.234.82.18

* 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

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsas 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 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 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

