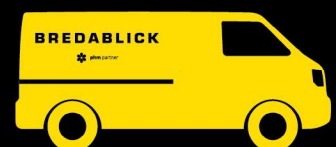


# Bostadsrättsföreningen Nilshög

Årsredovisning 2024



**BREDABLICK**





# Bostadsrättsföreningen Nilshög

Org.nr: 746000-2632

## Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

| Innehållsförteckning   | Sida |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 2    |
| Resultaträkning        | 8    |
| Balansräkning          | 9    |
| Kassaflödesanalys      | 11   |
| Noter                  | 12   |
| Underskrifter          | 17   |



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Nilshög, 746000-2632, med säte i Malmö kommun, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1961-03-30. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2022-12-07 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

#### **Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer**

|            |                       |      |
|------------|-----------------------|------|
| Ordförande | Hanna Ekblad          | 2026 |
| Ledamot    | Alexandra Emanuelsson | 2026 |
| Ledamot    | Curt Johansson        | 2025 |
| Ledamot    | Jesper Björnsson      | 2025 |
| Ledamot    | Henrik Modig          | 2025 |
| Suppleant  | Petrus Gedda          | 2025 |
| Suppleant  | Svante Gustavsson     | 2025 |
| Suppleant  | Niklas Arvidsson      |      |

#### **Vald t.o.m. föreningsstämman**

#### **Revisor**

|                      |               |
|----------------------|---------------|
| Intern revisor       | Malin Ekeroos |
| Auktoriserad revisor | Arvid Höjbert |
|                      | Ernst & Young |

#### **Valberedning**

Valberedningen har bestått av Anders Wendt sammankallande, och Daniel Notkin.

#### **Firmateckning**

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Nilshög 1 i Malmö kommun med därpå uppförda byggnader med 69 småhus. Byggnaderna är uppförda 1961. Fastigheternas adresser är Axhögsgård 1-17, Nilshögsgård 1-23, Nollhögsgatan 6-24 samt Rudhögsgatan 6-18.

Föreningen upplåter 69 småhus med bostadsrätt, samtliga utgör 4 rok.

|                           |        |     |
|---------------------------|--------|-----|
| Total tomtarea:           | 19 692 | kvm |
| Total bostadsarea:        | 7 546  | kvm |
| - varav bostadsrättsarea: | 7 546  | kvm |

### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-02-04.

### Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

### Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

| Avtal                  | Leverantör         |
|------------------------|--------------------|
| Kabel-TV               | Ownit              |
| Bredband               | Ownit              |
| Elavtal avseende volym | E.ON               |
| Fjärrvärme             | E.ON               |
| Jour                   | Örestads Bevakning |
| Skadedjursbekämpning   | Nomor              |
| Serviceavtal fjärrväme | E.ON               |

### Reparationer och Underhåll

#### Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 61 392 kr (121 463 kr 2023) och planerat underhåll för 1 360 610 kr (1 452 651 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

#### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2024-09-26 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 769 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 234 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av elstambyte och fasadrenovering.



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2024-05-02 samt en extra föreningsstämma 2024-09-25. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

### **Styrelsens ord**

Styrelsen har under 2024 bland annat arbetat med att se över, och göra en plan för, underhåll som behöver göras framöver. Huset är byggda på 1960-talet och behöver därför en del kärlek framöver för att fortsätta vara fina och funktionella boenden. Styrelsen beställde under året en helt ny underhållsplan från företaget Sustend och vi har nu fått en underhållsplan som är betydligt lättare för oss i styrelsen både att följa och följa upp. Vi har även låtit företaget Memab utföra en pågående energiutredning för att våra framtida investeringar ska leda till mer energieffektiva hus och sänka föreningens, och därmed våra medlemmars, driftkostnader. I underhållsplanen finns, under de närmsta fem åren, renoveringar såsom elstamsbyte och byte av kall- och varmvattenledningar. Med detta som grund beslutades att höja avgiften med 8 procent för i år, något som är helt nödvändigt för att kunna bibehålla föreningens låga belåningsgrad vilket skapar långsiktig stabilitet.

Vi vill tacka för allt engagemang från er boende i vår förening. Bland annat tog vi under året ett första beslut på nya stadgar, något som skapade mycket engagemang både på ordinarie och extra årsstämma. Parkgruppen fortsatte att göra ett fantastiskt arbete med att planera för hur vi på bästa sätt tar hand om, och utvecklar, vår fina park. Deras arbete möjliggjordes av alla boende som kom ut och hjälpte till på parkdagarna. Till er som deltagit vill vi ge ett stort tack för detta! Genom parkdagarna hjälper vi tillsammans till att hålla parken fin, och bidrar samtidigt till att spara in på kostnader istället för att ta in firmor för att utföra arbetet. Det brukar även vara ett mycket bra tillfälle att få träffa och prata lite med sina grannar vilket uppskattas av många. Bra grannsamverkan ökar ofta känslan av trygghet i sitt boende och gör många gånger att man trivs bättre.

Andra bra tillfällen att träffa grannar som varit under 2024 är parkfesten som traditionellt hölls i augusti och ljusständningen på första advent. Detta år förstärkt med ljus i ytterligare ett träd. Stämningen under de båda var god och barnen blev som vanligt förtjusta när tomten dök upp med sin säck.

Vi i styrelsen vill tacka för att vi fått förtroendet att leda föreningen under 2024 samt ännu en gång tacka alla er boende för att vi tillsammans skapar ett bra boende för oss alla.



## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under året har 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (2023 skedde 6 överlåtelse).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 109 medlemmar.

4 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

3 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 110.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 8 %.

I årsavgiften ingår värme och vatten. Utöver årsavgiften debiteras samtliga småhus för avfallshantering samt bredband/kabel-TV.



## Flerårsöversikt

|                                                          | 2024  | 2023  | 2022    | 2021  |
|----------------------------------------------------------|-------|-------|---------|-------|
| Rörelsens intäkter, tkr                                  | 5 045 | 4 837 | 3 662   | 3 865 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr                   | - 325 | - 503 | - 1 000 | - 257 |
| Förändring av underhållsfond                             | 322   | -451  | 42      | 507   |
| Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar | -387  | 209   | -781    | -503  |
| Sparande kr/kvm                                          | 172   | 161   | 22      | 57    |
| Soliditet, %                                             | 21    | -18   | -16     | -4    |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt                | 658   | 636   | 483     | 464   |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)       | 98    | 99    | 99      | 99    |
| Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm                      | 619   | 603   | 483     | 464   |
| Driftkostnad kr/kvm                                      | 381   | 370   | 348     | 328   |
| Energikostnad kr/kvm                                     | 177   | 174   | 155     | 152   |
| Ränta kr/kvm                                             | 56    | 51    | 14      | 9     |
| Avsättning till underhållsfond kr/kvm                    | 234   | 133   | 126     | 124   |
| Skuldsättning kr/kvm                                     | 1 441 | 1 474 | 1 240   | 1 145 |
| Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm                       | 1 441 | 1 474 | 1 240   | 1 145 |
| Räntekänslighet (%)                                      | 2.3   | 2.4   | 3       | 2     |
| Snittränta, (%)                                          | 3.87  | 3.46  | 1.13    | 0.81  |

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

### Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till utfört underhåll, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2025-01-01.



## Förändringar i eget kapital

|                                    | Medlemsinsatser  | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat   |
|------------------------------------|------------------|----------------|---------------------|------------------|
| Vid årets början                   | 4 134 700        | 98 153         | - 5 627 237         | - 503 146        |
| Disposition enligt föreningsstämma |                  |                | -503 146            | 503 146          |
| Avsättning till underhållsfond     |                  | 1 769 000      | -1 769 000          |                  |
| Ianspråktagande av underhållsfond  |                  | -1 360 610     | 1 360 610           |                  |
| Årets resultat                     |                  |                |                     | - 325 219        |
| <b>Vid årets slut</b>              | <b>4 134 700</b> | <b>506 543</b> | <b>- 6 538 773</b>  | <b>- 325 219</b> |

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

|                                                            |                    |
|------------------------------------------------------------|--------------------|
| Balanserat resultat                                        | - 6 130 383        |
| Årets resultat före fondändring                            | - 325 219          |
| Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan | - 1 769 000        |
| Årets ianspråkstagande av underhållsfond                   | 1 360 610          |
| <b>Summa över/underskott</b>                               | <b>- 6 863 992</b> |

### Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

|                            |                    |
|----------------------------|--------------------|
| Att balansera i ny räkning | - 6 863 992        |
| <b>Totalt</b>              | <b>- 6 863 992</b> |

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



# Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

## RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

4 671 612

4 533 611

Övriga rörelseintäkter

3

373 727

303 574

### Summa rörelseintäkter

5 045 339

4 837 185

## RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-4 294 967

-4 357 326

Övriga kostnader

5

-305 240

-242 586

Personalkostnader

6

-124 814

-125 644

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-260 814

-260 815

### Summa rörelsekostnader

-4 985 835

-4 986 371

## RÖRELSERESULTAT

59 504

-149 186

## FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

36 467

29 000

Räntekostnader och liknande resultatposter

-421 190

-382 960

### Summa finansiella poster

-384 723

-353 960

## RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-325 219

-503 146

## RESULTAT FÖRE SKATT

-325 219

-503 146

## ÅRETS RESULTAT

-325 219

-503 146



# Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    | Not  | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-----------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |      |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |      |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | 8, 9 | 6 991 344         | 7 238 452         |
| Inventarier, maskiner och installationer      | 10   | 31 978            | 45 684            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |      | <b>7 023 322</b>  | <b>7 284 136</b>  |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |      | <b>7 023 322</b>  | <b>7 284 136</b>  |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |      |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |      |                   |                   |
| Övriga fordringar                             |      | 191 653           | 137 924           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 11   | 346 998           | 270 538           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |      | <b>538 651</b>    | <b>408 462</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                         |      |                   |                   |
| Kassa och bank                                | 12   | 2 777 537         | 2 784 535         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |      | <b>2 777 537</b>  | <b>2 784 535</b>  |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |      | <b>3 316 188</b>  | <b>3 192 997</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |      | <b>10 339 510</b> | <b>10 477 133</b> |



# Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                                    | Not    | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-------------------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                                         |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                                  |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                                             |        | 761 000           | 761 000           |
| Förslagsinsatser                                            |        | 3 373 700         | 3 373 700         |
| Underhållsfond                                              |        | 506 543           | 98 153            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>                            |        | <b>4 641 243</b>  | <b>4 232 853</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                                   |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                                         |        | -6 538 773        | -5 627 237        |
| Årets resultat                                              |        | -325 219          | -503 146          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                             |        | <b>-6 863 992</b> | <b>-6 130 383</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                                   |        | <b>-2 222 749</b> | <b>-1 897 530</b> |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                                 |        |                   |                   |
| Fastighetslån                                               | 13, 14 | 3 142 050         | 2 310 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                           |        | <b>3 142 050</b>  | <b>2 310 000</b>  |
| <b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                           |        | <b>3 142 050</b>  | <b>2 310 000</b>  |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                                 |        |                   |                   |
| Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut | 13, 14 | 7 730 000         | 8 772 050         |
| Leverantörsskulder                                          |        | 786 560           | 403 517           |
| Skatteskulder                                               |        | 63 064            | 76 108            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                | 15     | 840 585           | 812 988           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                           |        | <b>9 420 209</b>  | <b>10 064 663</b> |
| <b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>                           |        | <b>9 420 209</b>  | <b>10 064 663</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                       |        | <b>10 339 510</b> | <b>10 477 133</b> |



## Kassaflödesanalys

| Not                                                                                     | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>                                                         |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                                         | 59 504                   | -149 186                 |
| Avskrivningar                                                                           | 260 814                  | 260 815                  |
| <b>Summa</b>                                                                            | <b>320 318</b>           | <b>111 629</b>           |
| Erhållen ränta                                                                          | 36 467                   | 29 000                   |
| Erlagd ränta                                                                            | -421 190                 | -382 960                 |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före<br/>förändringar av rörelsekapital</b> | <b>-64 405</b>           | <b>-242 331</b>          |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                           |                          |                          |
| Ökning av rörelsefordringar                                                             | -130 188                 | 1 705                    |
| Ökning av rörelseskulder                                                                | 397 596                  | 230 040                  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                         | <b>203 003</b>           | <b>-10 586</b>           |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>                                                        |                          |                          |
| Upptagna lån                                                                            | 2 812 050                | 10 732 050               |
| Amortering av låneskulder                                                               | -3 022 050               | -8 972 050               |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                        | <b>-210 000</b>          | <b>1 760 000</b>         |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                                 | <b>-6 997</b>            | <b>1 749 414</b>         |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                                   | <b>2 784 534</b>         | <b>1 035 120</b>         |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                     | <b>2 777 537</b>         | <b>2 784 534</b>         |



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

#### **Underhåll/underhållsfond**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

#### **Värderingsprinciper m.m.**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### **Fordringar**

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

| Anläggningstillgång                      | Nyttjandeperiod (år) |
|------------------------------------------|----------------------|
| Byggnader                                | 20-100 år            |
| Markanläggningar                         | 25 år                |
| Inventarier, maskiner och installationer | 15 år                |

### Not 2. Årsavgifter och hyror

#### **Årsavgifter**

Årsavgifter bostäder

**Totalt årsavgifter och hyror**

| 2024             | 2023             |
|------------------|------------------|
| 4 671 612        | 4 533 611        |
| <b>4 671 612</b> | <b>4 533 611</b> |



### Not 3. Övriga rörelseintäkter

#### Övriga rörelseintäkter

|                                          | 2024           | 2023           |
|------------------------------------------|----------------|----------------|
| Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal | 8 000          | 13 000         |
| Vatten och energi                        | 154 194        | 158 425        |
| Överlåtelseavgifter                      | 1 433          | 10 399         |
| Övriga intäkter                          | 69 340         | 32 947         |
| Kommunikation                            | 140 760        | 88 803         |
|                                          | <b>373 727</b> | <b>303 574</b> |
| <b>Totalt övriga rörelseintäkter</b>     | <b>373 727</b> | <b>303 574</b> |

I övriga intäkter ingår för 2024 debiterade kostnad för kanalplasttak.

### Not 4. Fastighetskostnader

#### Driftskostnader

|                                    |                  |                  |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| El                                 | 80 868           | 85 263           |
| Uppvärmning                        | 949 042          | 969 040          |
| Vatten och avlopp                  | 305 865          | 250 572          |
| Avfallshantering                   | 177 140          | 192 912          |
| Teknisk förvaltning                | 211 716          | 201 552          |
| Serviceavtal                       | 135 028          | 107 979          |
| Besiktningsskostnader              | 8 803            | 0                |
| Snöröjning                         | 26 188           | 3 900            |
| Övriga utgifter för köpta tjänster | 20 800           | 15 663           |
| Bredband                           | 74 520           | 80 523           |
| Kabel-TV                           | 73 692           | 67 689           |
| Försäkringar                       | 132 838          | 129 043          |
| Förbrukningsmaterial               | 19 241           | 38 273           |
| Fastighetsavgift/fastighetsskatt   | 657 225          | 640 803          |
|                                    | <b>2 872 965</b> | <b>2 783 212</b> |

#### Reparationer

|                                      |        |        |
|--------------------------------------|--------|--------|
| Huskropp                             | 71     | 3 403  |
| Markytor                             | 4 965  | 0      |
| Vattenskador                         | 6 750  | 40 044 |
| Tvättutrustning, gemensamma utrymmen | 2 313  | 28 080 |
| Övrigt, gemensamma utrymmen          | 4 824  | 0      |
| VA & sanitet, installationer         | 4 500  | 13 813 |
| Värme, installationer                | 27 960 | 0      |
| Ventilation, installationer          | 10 010 | 11 288 |
| El, installationer                   | 0      | 12 585 |
| Tele/TV/porttelefon, installationer  | 0      | 12 250 |

#### Planerat underhåll

|                              |         |           |
|------------------------------|---------|-----------|
| Huskropp, tak                | 591 391 | 90 625    |
| Huskropp, fasader            | 314 905 | 0         |
| Ventilation, installationer  | 179 601 | 0         |
| VA & sanitet, installationer | 163 463 | 1 362 026 |
| Markytor                     | 111 250 | 0         |

#### Totalt fastighetskostnader

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| <b>1 360 610</b> | <b>1 452 651</b> |
| <b>4 294 967</b> | <b>4 357 326</b> |



#### Not 5. Övriga kostnader

|                                                  | 2024           | 2023           |
|--------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Kostnader för transportmedel                     | 0              | 189            |
| Serviceavgifter till branschorganisationer       | 6 750          | 6 750          |
| Förvaltningskostnader                            | 144 318        | 140 651        |
| Revision                                         | 25 650         | 23 875         |
| Tele och post                                    | 4 242          | 4 958          |
| Jurist- och advokatkostnader                     | 1 434          | 7 494          |
| Lämnade skadestånd                               | 3 350          | 0              |
| Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial | 0              | 12 928         |
| Kontorsmateriel och trycksaker                   | 2 067          | 3 068          |
| Bankkostnader                                    | 1 585          | 550            |
| Stämpelskatt                                     | 0              | 38 150         |
| IT-tjänster                                      | 3 231          | 3 974          |
| Övriga externa tjänster                          | 111 113        | 0              |
| Övriga externa kostnader                         | 1 500          | 0              |
| <b>Totalt övriga kostnader</b>                   | <b>305 240</b> | <b>242 586</b> |

#### Not 6. Personalkostnader

|                                 | 2024           | 2023           |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Löner och arvoden</b>        |                |                |
| Styrelsearvoden                 | 89 730         | 78 750         |
| <b>Övriga personalkostnader</b> |                |                |
| Föreningsvald revisor           | 4 392          | 4 200          |
| Valberedning                    | 3 294          | 3 024          |
| Övriga arvoden                  | 0              | 9 876          |
| Sociala kostnader               | 27 398         | 29 794         |
|                                 | <b>35 084</b>  | <b>46 894</b>  |
| <b>Totalt personalkostnader</b> | <b>124 814</b> | <b>125 644</b> |

#### Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

|                                                                          | 2024           | 2023           |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Avskrivningar</b>                                                     |                |                |
| Byggnader                                                                | 166 193        | 166 195        |
| Markanläggningar                                                         | 80 915         | 80 915         |
| Inventarier, maskiner och installationer                                 | 13 706         | 13 705         |
|                                                                          | <b>260 814</b> | <b>260 815</b> |
| <b>Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b> | <b>260 814</b> | <b>260 815</b> |

#### Not 8. Ställda säkerheter

|                        | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 11 250 000        | 11 250 000        |
| <b>Summa:</b>          | <b>11 250 000</b> | <b>11 250 000</b> |



| Not 9. Byggnader och mark                                   | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|-------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Ingående anskaffningsvärden</b>                          |                    |                    |
| Byggnader                                                   | 11 979 930         | 11 979 930         |
| Mark                                                        | 246 000            | 246 000            |
| Markanläggningar                                            | 2 022 879          | 2 022 879          |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b>                          | <b>14 248 809</b>  | <b>14 248 809</b>  |
| <b>Ingående avskrivningar</b>                               |                    |                    |
| Byggnader                                                   | - 6 282 121        | - 6 115 926        |
| Markanläggningar                                            | - 728 236          | - 647 321          |
| Årets avskrivning på byggnader                              | - 166 193          | - 166 195          |
| Årets avskrivning på markanläggningar                       | - 80 915           | - 80 915           |
| <b>Utgående avskrivningar</b>                               | <b>-7 257 465</b>  | <b>-7 010 357</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                             | <b>6 991 344</b>   | <b>7 238 452</b>   |
| <i>Varav</i>                                                |                    |                    |
| Byggnader                                                   | 5 531 616          | 5 697 809          |
| Mark                                                        | 246 000            | 246 000            |
| Markanläggningar                                            | 1 213 728          | 1 294 643          |
| <b>Taxeringsvärden</b>                                      |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnader                                    | 68 655 000         | 64 377 000         |
| Taxeringsvärde mark                                         | 66 240 000         | 45 816 000         |
|                                                             | <b>134 895 000</b> | <b>110 193 000</b> |
| <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
| Bostäder                                                    | 134 895 000        | 110 193 000        |
|                                                             | <b>134 895 000</b> | <b>110 193 000</b> |
| <b>Not 10. Inventarier, maskiner och installationer</b>     | <b>2024-12-31</b>  | <b>2023-12-31</b>  |
| <b>Ingående anskaffningsvärden</b>                          |                    |                    |
| Inventarier, maskiner och installationer                    | 302 138            | 302 138            |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b>                          | <b>302 138</b>     | <b>302 138</b>     |
| <b>Ingående avskrivningar</b>                               |                    |                    |
| Inventarier, maskiner och installationer                    | - 256 454          | - 242 749          |
| Årets avskrivningar                                         | - 13 706           | - 13 705           |
| <b>Utgående avskrivningar</b>                               | <b>- 270 160</b>   | <b>- 256 454</b>   |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                             | <b>31 978</b>      | <b>45 684</b>      |
| <b>Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>2024-12-31</b>  | <b>2023-12-31</b>  |
| Förutbetalda kostnader                                      | 346 998            | 270 538            |
| <b>Summa</b>                                                | <b>346 998</b>     | <b>270 538</b>     |
| <b>Not 12. Kassa och bank</b>                               | <b>2024-12-31</b>  | <b>2023-12-31</b>  |
| Transaktionskonto Handelsbanken                             | 2 776 558          | 2 783 586          |
| Bankkonto SBAB                                              | 979                | 948                |
| <b>Summa</b>                                                | <b>2 777 537</b>   | <b>2 784 534</b>   |
| <b>Not 13. Förfall fastighetslån</b>                        | <b>2024-12-31</b>  | <b>2023-12-31</b>  |
| Förfaller inom ett år från balansdagen                      | 7 730 000          | 8 772 050          |
| Förfaller 2-5 år från balansdagen                           | 3 142 050          | 2 310 000          |
| Förfaller senare än fem år från balansdagen                 | 0                  | 0                  |
| <b>Summa</b>                                                | <b>10 872 050</b>  | <b>11 082 050</b>  |



#### Not 14. Skulder till kreditinstitut

|                                                | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2024-12-31 | Belopp<br>2024-12-31 | Belopp<br>2023-12-31 |
|------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------|----------------------|----------------------|
| Fastighetslån SEB                              | 2024-10-28               | 4,73 %                  | 0                    | 1 000 000            |
| Fastighetslån SEB                              | 2027-10-28               | 2,69 %                  | 2 812 050            | 0                    |
| Fastighetslån SEB                              | 2025-04-28               | 1,08 %                  | 1 810 000            | 1 850 000            |
| Fastighetslån SEB                              | 2024-10-28               | 4,73 %                  | 0                    | 1 982 050            |
| Fastighetslån SEB                              | 2026-05-28               | 3,15 %                  | 500 000              | 500 000              |
| Fastighetslån SEB                              | 2025-06-28               | 3,10 %                  | 5 750 000            | 5 750 000            |
| <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                          |                         | <b>10 872 050</b>    | <b>11 082 050</b>    |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                          |                         | -7 730 000           | -8 772 050           |
|                                                |                          |                         | <b>3 142 050</b>     | <b>2 310 000</b>     |

#### Not 15. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                                  | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|--------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter | 118 326        | 108 627        |
| Upplupna räntekostnader                          | 8 077          | 14 909         |
| Förutbetalda intäkter                            | 436 555        | 404 189        |
| Upplupna revisionsarvoden                        | 24 900         | 23 000         |
| Upplupna driftskostnader                         | 252 727        | 262 263        |
| <b>Summa</b>                                     | <b>840 585</b> | <b>812 988</b> |



## Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

---

Hanna Ekblad  
Ordförande

---

Alexandra Emanuelsson  
Ledamot

---

Curt Johansson  
Ledamot

---

Jesper Björnsson  
Ledamot

---

Henrik Modig  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

---

Malin Ekeroos  
Intern revisor

---

Ernst & Young  
Arvid Højbert  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

15.04.2025 19:53

SENT BY OWNER:

Kristoffer Melander • 09.04.2025 09:23

DOCUMENT ID:

SkxwcxsQ0Jx

ENVELOPE ID:

H1v5limAkl-SkxwcxsQ0Jx

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Nilshög.pdf  
17 pages

## Activity log

| RECIPIENT                        | ACTION*       | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS |
|----------------------------------|---------------|------------------|--------|---------|
| Hanna Margareta Josefin Ekblad   | Signed        | 09.04.2025 10:08 | eID    |         |
|                                  | Authenticated | 09.04.2025 10:06 | Low    |         |
| CURT JOHANSSON                   | Signed        | 09.04.2025 16:01 | eID    |         |
|                                  | Authenticated | 09.04.2025 15:55 | Low    |         |
| HENRIK MODIG                     | Signed        | 14.04.2025 10:30 | eID    |         |
|                                  | Authenticated | 14.04.2025 10:30 | Low    |         |
| Jesper Andreas Jeschko Björnsson | Signed        | 14.04.2025 10:40 | eID    |         |
|                                  | Authenticated | 14.04.2025 10:37 | Low    |         |
| ALEXANDRA EMANUELSSON            | Signed        | 14.04.2025 13:12 | eID    |         |
|                                  | Authenticated | 14.04.2025 13:07 | Low    |         |
| ARVID HÖJBERT                    | Signed        | 14.04.2025 13:28 | eID    |         |
|                                  | Authenticated | 14.04.2025 13:27 | Low    |         |
| MALIN EKEROOS                    | Signed        | 15.04.2025 19:53 | eID    |         |
|                                  | Authenticated | 15.04.2025 19:53 | Low    |         |

\* 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

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nilshög, org.nr 746000-2632

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nilshög för år 2024.

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 2024 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. 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 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.

### **Den förtroendevalde revisorns ansvar**

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### **Uttalande**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Nilshög för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### **Grund för uttalande**

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer 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 vårt uttalande.

### **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 tryggt sätt.

### **Revisorns ansvar**

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- 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 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 de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Malmö, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Arvid Höjbert  
Auktoriserad revisor

Malin Ekeroos  
Förtroendevald revisor

Följande handlingar har undertecknats den 15 april 2025



Revisionsberättelse BRF Nilshög (1).pdf

(87852 byte)

SHA-512: 3b2e06a9df3766f1a0c7db613bef36430f19b  
e400d6964a2d01794691db4ede2b6fac3d202d4355d392  
67048ef39ba5161a26926ffe1d633485d40b9194910ac

Underskrifter

2025-04-14 13:39:18 (CET)



Arvid Höjbert

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-15 19:46:21 (CET)



Malin Ekeroos

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2024 Brf Nilshög

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.  
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

ca55ec9304b11c677f7e371db06f8377f2c0fc0e0b2abb671053a6e91a12f875bac7c4c50341aeae9cc7752fad4514c6e0eaadedd491c14664a0efca80de329a3



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggnings-tillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

### **Avskrivning**

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. De vanligaste avskrivningarna i bostadsrättsförening är avskrivningar av föreningens byggnad respektive installationer. Mark skrivs inte av.

### **Balanserat resultat**

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

### **Balansräkning**

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

### **Bostadsrättsförening**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

### **Föreningsstämma**

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

### **Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

### **Kassaflöde**

Visar flödet av in- och utbetalningar och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

### **Kortfristiga skulder**

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

### **Medlemsinsatser**

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

### **Resultaträkning**

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

### **Revisor**

Väljs årligen av föreningens medlemmar på en föreningsstämma för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

### **Stadgar**

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

### **Ställda säkerheter**

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

### **Underhållsfond**

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

### **Underhållsplan**

Är ett dokument som ska beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

### **Årets resultat**

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

### **Årsavgift**

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

### **Årsredovisning**

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.





# BREDABLICK



[info@bredablickforvaltning.se](mailto:info@bredablickforvaltning.se) | 010-177 59 00 | [bredablickforvaltning.se](http://bredablickforvaltning.se)

