

Årsredovisning för

Brf Nivellören

718000-0601

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-12
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Nivellören, 718000-0601 får härmed avge årsredovisning för 2024.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 1964-07-28 och föreningens gällande stadgar registrerades senast 2011-06-21.

Föreningen har sitt säte i Eskilstuna.

Föreningens byggnader

Föreningen äger fastigheterna Nerven 1 och Nivellören 1. Föreningens fastigheter omfattar 82 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt på totalt 8 160 kvm. Marken är på 8 200 kvm och ägs av föreningen.

Lägenhetsfördelning:

15 st á 87 kvm
59 st á 101 kvm
8 st á 112 kvm

Fastigheten har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar Södermanland.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastighetens tekniska status

Föreningens byggnad har nybyggnadsår och värdeår 1964.

Föreningen har en underhållsplan.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinare föreningsstämma 2024-06-03 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Susanne Karlsson
Mattias Kåbring
Agneta Bengtsson
Marléne Tjernström
Åke Rosén
Areej Shemon
Karin Monica Willix

Ledamot ordförande
Ledamot vice ordförande
Ledamot kassör
Ledamot sekreterare
Ledamot
Suppleant
Suppleant

Revisor: Bo Söderberg och Lars-Erik Edlund

Revisorssuppleant: Lars Karlsson

Valberedning: Borce Kotevski och Annika Nyström

Föreningens firma tecknas av styrelsen samt två i förening av ledamöterna.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden utöver årstämman och det konstituerande styrelsemötet.

Föreningen har haft en anställd fastighetsskötare. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ny takpapp på bostadshusen samt förråden har monterats.

Fyra publika laddplatser för elbilar har öppnats.

Inköp av ny tvättmaskin har gjorts.

Ny styrcentral till fjärrvärmens har installerats.

Asfaltering har skett på tre platser på området.

Nytt kylskåp till föreningslokalen har köps in.

Anticimex har utfört besiktning av lägenheterna.

Nytt kodlås med tagg till miljöhusen.

Betongsuggor är utställda för att hindra boende att köra ut på gräsmattor och cykelbanan.

Grovtvättmaskinen är inlagd i bokningssystemet.

Avgiften höjdes med 5% från 20240701 på grund av ökade omkostnader.

Yttre besiktning av fastigheterna genomfördes i maj. De berörda informerades om vad de behövde åtgärda.

Informationsblad har delats ut till medlemmarna under året. Information finns också på föreningens hemsida samt föreningens facebook grupp och på PHM Digital som uppdateras regelbundet.

Städdagar hölls i april och i oktober där medlemmarna hade möjlighet att ställa frågor till styrelsen. Den 16:e december hade föreningen förtäring för de som är aktiva i föreningen.

Föreningen har under året anlitat:

Husby Takplåtslageri & Ventilation AB.
PeGe Gustafssons El&Styr AB.
Anticimex AB.
PEAB Asfalt Kyl & Tvätt Service i Södermanland AB.
Lars Tyrfors byggnads AB.
Certego AB.
Mälardalens rör och montage AB.
Ramudden AB.
BMC matservice.
M. Schakt i Eskilstuna AB

Medlemsinformation

Antal medlemslägenheter: 82.

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 130.

Under räkenskapsåret har 2 överlåtelser ägt rum.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift får tas ut enligt stadgarna.

Eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets början	1 416 900	1 080 000	96 679	908 236
Disposition enl årsstämmobeslut				
Avsättning enligt stämmobeslut		1 004 915	-96 679	-908 236
Årets resultat				440 808
Belopp vid årets slut	1 416 900	2 084 915	-	440 808

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 567 766	4 459 604	4 459 232	-
Resultat efter finansiella poster	440 808	908 236	622 615	-
Soliditet, %	25	26	20	-
Sparande per kr/kvm	84	145	107	-
Årsavgift kr/kvm	560	546	546	-
Energikostnad kr/kvm	201	179	170	-
Räntekostnad kr/kvm	34	29	17	-
Skuldsättning/kvadratmeter kr/kvm	1 335	1 140	1 184	-
Skuldkvot, %	2,38	2,09	2	-
Räntekänslighet, %	2,38	2,09	2	-
Årsavgifts andel av tot rörelseintäkter, %	100	99,9	100	-

From år 2023 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler, vilket innebär att jämförelsetal före 2023 inte är jämförbara mellan åren.

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund.

Energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott 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.

Skuldkvot är de räntebärande skulderna dividerat med nettoomsättningen, ju lägre kvot desto lägre belåningsgrad.

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

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
årets resultat	440 808
Summa balanserat resultat	440 808
disponeras för	
avsättes till fond för yttre underhåll i enlighet med stadgarna	218 200
balanseras i ny räkning	222 608
Att i ny räkning överförs	440 808

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	4 567 766	4 459 604
Övriga rörelseintäkter		386	57 633
Summa rörelseintäkter		4 568 152	4 517 237
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-3 491 948	-2 767 878
Övriga externa kostnader	3	-188 316	-128 224
Personal/styrelsekostnader		-259 979	-216 826
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-288 238	-273 270
Summa rörelsekostnader		-4 228 481	-3 386 198
Rörelseresultat		339 671	1 131 039
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		382 707	10 282
Räntekostnader och liknande resultatposter		-281 570	-233 085
Summa finansiella poster		101 137	-222 803
Resultat efter finansiella poster		440 808	908 236
Årets resultat		440 808	908 236

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader, mark och balanserade reparationer	4	12 424 089	8 493 577
Inventarier, verktyg och installationer	5	56 250	75 000
Summa materiella anläggningstillgångar		12 480 339	8 568 577
Summa anläggningstillgångar		12 480 339	8 568 577
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 797	-143 040
Övriga fordringar		353 630	24 789
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		234 517	29 567
Summa kortfristiga fordringar		594 944	-88 684
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	6	1 147 860	2 750 375
Summa kortfristiga placeringar		1 147 860	2 750 375
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 691 787	2 017 970
Summa kassa och bank		1 691 787	2 017 970
Summa omsättningstillgångar		3 434 591	4 679 661
SUMMA TILLGÅNGAR		15 914 930	13 248 238

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemmarnas insatser		1 416 900	1 416 900
Fond yttre underhåll		2 084 915	1 080 000
Summa bundet eget kapital		3 501 815	2 496 900
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-	96 679
Årets resultat		440 808	908 236
Summa fritt eget kapital		440 808	1 004 915
Summa eget kapital		3 942 623	3 501 815
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7,9	10 895 264	9 298 752
Summa långfristiga skulder		10 895 264	9 298 752
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Förskottsbet årsavgifter		438 972	-
Leverantörsskulder		230 760	182 673
Skatteskulder		134 487	14 841
Övriga skulder		37 376	34 923
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	235 448	215 234
Summa kortfristiga skulder		1 077 043	447 671
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 914 930	13 248 238

Kassaflödesanalys

	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	440 808	908 236
Avskrivningar	288 238	179 520
Delsumma före förändring av rörelsekapital	729 046	1 087 756
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-683 629	527 897
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	629 373	-589 671
Kassaflöde från den löpande verksamheten	674 790	1 025 982
Kassaflöde från förändring av investeringsverksamheten		
Nytt tak till boningshus samt sophus	-4 200 000	-
Köp av fondandelar	-360 000	-360 000
Försäljning av fondandelar	1 962 515	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 597 485	-360 000
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	2 000 000	2 380 000
Amortering av låneskulder	-403 488	-2 741 518
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 596 512	-361 518
Årets Kassaflöde	-326 183	304 464
Likvida medel vid årets början	2 017 970	1 713 506
Likvida medel vid årets slut	1 691 787	2 017 970

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	50
-Sophus	20
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	5

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter	4 567 741	4 454 544
Övrigt	60	5 060
Summa	4 567 801	4 459 604

Not 2 Driftskostnader

Fastighetskostnader

	2024	2023
Snöröjning/sandning	14 375	
Trädgård	80 760	1 803
Summa	95 135	1 803

Reparationer

Vatten	52 466	50 064
Värme	92 987	16 486
Elanläggning	20 017	54 639
Invändigt	6 424	639
Tvättstuga	157 171	73 776
Klottersanering	3 886	
Utvändigt	330 557	86 039
Rep-underhåll inventarier	20 887	36 286
Ny-, till- eller ombyggnad	83 820	
Summa	768 215	317 929

Taxebundna kostnader

El	118 255	94 473
Värme	1 152 286	1 009 916
Vatten	371 769	359 814
Sophämtning/renhållning	157 295	181 356
Summa	1 799 605	1 645 559

Övriga driftskostnader

Försäkring	93 079	259 778
Självrisk	21 029	86 664
Kabel-tv	120 912	118 190
Övrigt	48 418	21 915
Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift	545 556	425 317
Summa	828 994	911 864

TOTALA DRIFTSKOSTNADER	3 491 948	2 888 379
-------------------------------	------------------	------------------

Not 3 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Kontorsomkostnader	4 010	6 804
Kontorsmaterial	638	236
Förbrukningsmaterial	16 596	11 223
Telefonkostnader	12 501	8 485
Datakommunikation	4 002	3 945
Portokostnader	342	525
Bensinkostnader	1 193	
Förvaltningskostnader	94 391	83 135
Bankkostnader	46 322	5 052
Förenings o serviceavgift	700	1 200
Förenings o medlemsavgift	7 620	7 620
Summa	188 315	128 225

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början		
Mark	4 620 960	4 620 960
Fastigheten	9 103 390	9 103 390
Balanserade reparationer	1 092 948	1 165 400
	14 817 298	14 889 750
Anskaffningar under året		
Soprum tak	915 000	
Lägenheter tak	3 285 000	
	4 200 000	
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 323 721	-6 141 653
-Årets avskrivning enligt plan	-269 488	-254 520
	-6 593 209	-6 396 173
Redovisat värde vid årets slut	12 424 089	8 493 577
Taxeringsvärde byggnader:	52 159 000	52 159 000
Taxeringsvärde mark:	20 582 000	20 582 000
	72 741 000	72 741 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	606 250	512 500
-Nyanskaffningar		93 750
Vid årets slut	606 250	606 250
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-531 250	-512 500
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-18 750	-18 750
Vid årets slut	-550 000	-531 250
Redovisat värde vid årets slut	56 250	75 000

Not 6 Kortfristiga placeringar

	Redovisat värde	Marknadsvärde
Danske Invest Horisont Försikt	552 562	669 655
Simplicity Företagsobligation	595 298	669 145
	1 147 860	1 338 800

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024	2023
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	484 488	376 488
Förfallotidpunkt, 2-5 år från balansdagen	1 937 952	1 505 952
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	8 472 824	7 416 312
	10 895 264	9 298 752

Banklån	Belopp 2024-12-31	Bundet t om	Räntesats %
Stadshypotek 123741	675 000	2026-07-30	1,200
Swedbank Hypotek 285.334.395-8	2 012 800	2025-12-22	4,380
Stadshypotek 74483	3 894 464	2025-06-01	1,280
Sparbanken Rekarne 825 151 217-7	2 340 000	2027-06-01	4,570
Sparbanken Rekarne 825 806 049-3	1 973 000	2025-12-01	3,600
	10 895 264		

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntor	31 262	28 296
Upplupna kostnader	204 187	186 938
	235 449	215 234

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024	2023
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån i		
Nerven 1	3 079 500	3 079 500
Nivellören 1	8 154 000	8 154 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Boningshusens vindskivor kommer att målas. Lönnbergs Måleri är anlitade efter en offert på 749 000 kr exkl moms. Det tillkommer kostnad för byte av dåliga brädor på löpande räkning.

De boende ska själva måla balkongräckena samt förråden, men föreningen håller med färg som uppskattas kosta ca 250 000 kr.

All underhåll under året är budgeterat till ca 1 500 000 kr.

Underskrifter

Eskilstuna 2025- -

Susanne Karlsson

Mattias Kåbring

Åke Rosén

Agneta Bengtsson

Marléne Tjernström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025- -

Bo Söderberg

Lars-Erik Edlund

Följande handlingar har undertecknats den 2 maj 2025



Årsredovisning 2024 Brf Nivellören.pdf

(4085562 byte)

SHA-512: a1ef6fc8487414fa2648e2440245e219ba992
0becceeac6d55c929dc1cef5b4d8b8d7aa0a98b4fd
303a55de963b2e7844bcabb92aaccd776b38df99a273c

Underskrifter

2025-05-02 11:05:02 (CET)



Agneta Bengtsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-02 10:56:44 (CET)



Åke Rosén

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-02 10:23:43 (CET)



Bo Axel Söderberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-02 11:00:01 (CET)



Lars-Erik Edlund

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-02 11:27:55 (CET)



Marléne Tjernström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-02 14:12:39 (CET)



Kent Mattias Kåbring

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-02 10:31:03 (CET)



Susanne Karlsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2024 Brf Nivellören

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:

22248675776433d6c26bd7e132251af0023885c90b8202447ae444fa0770e9f9e9349b6bb723e1493ea66cd41041e8511530c241a2313592f484ff1880b1d57e



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 handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

REVISIONSBERÄTTELSE 2024

För Bostadsrättsföreningen Nivellören, org.nr. 718000-0601

Efter granskning av bostadsrättsföreningens räkenskaper och förvaltning för verksamhetsåret **1/1 2024 - 31/12 2024** får vi avge följande revisionsberättelse:

Vi har granskat föreningens räkenskaper och årsredovisning, genomgått protokoll och andra handlingar som lämnar upplysning om föreningens ekonomi och förvaltning samt i övrigt vidtagit de granskningsåtgärder vi ansett erforderliga.

Räkenskaperna har siffergranskats av undertecknade.

Revisionen har inte gett anledning till anmärkning beträffande redovisningshandlingar, föreningens bokföring, inventeringen av dess tillgångar eller övrigt beträffande förvaltningen.

Vi tillstyrker att:

föreningsstämman fastställer av oss påtecknad balansräkning per 31/12 2024,

styrelsen beviljas ansvarsfrihet för förvaltningen,

föreningsstämman godkänner styrelsens förslag om disposition av årets resultat.

Eskilstuna den / 2025

Bo Söderberg
Revisor

Lars-Erik Edlund
Revisor

Följande handlingar har undertecknats den 2 maj 2025



Revisionsberättelse 2024 Brf Nivellören.pdf

(54762 byte)

SHA-512: be3c744e3aa566a14229dd66cc8bed2bdb5da

9a58aa6b6c745faa212815a2b251175e18bf606bf9e6d

f4f07a12718b79c95ffa6ab6be74c8509c2ff8c8371b

Underskrifter

2025-05-02 15:24:09 (CET)



Bo Axel Söderberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-02 16:05:16 (CET)



Lars-Erik Edlund

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2024 Brf Nivellören

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:

931f354cdb8eb2bd206920d09ce49d057f3ea8fdc2ca9ffda308d24b95f0d1430872b5435c7c209f7b3082e160fd522d2c70b1f378b042beab12f097e8bdb84a



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.