

# Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Njord  
Org nr: 716422-5968

2024-01-01 – 2024-12-31





---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Njord får härmed  
upprätta årsredovisning för  
räkensårsåret

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 har sitt säte i Uppsala Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-01-13. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-05-09 och nuvarande stadgar registrerades 2017-02-10.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kvarngärdet 35:7 i Uppsala Kommun. På fastigheterna finns 8 flerbostadshus med 152 lägenheter. Per 2024-12-31 var 133 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 19 med hyresrätt. Föreningen har 4 uthyrda lokaler. Byggnaderna är uppförda 1886 (ombyggd 1984). Fastigheternas adress är Vaksalagatan 30A, 32, Salagatan 20 A, 22A, 22C samt Väderkvarnsgatan 19A, 21A, 21B i Uppsala.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning		Dessutom tillkommer	
Standard	Antal	Användning	Antal
1 rum och kök	5	Antal lokaler	4
2 rum och kök	83	Antal garage	32
3 rum och kök	36	Antal garage (med tillstånd)	19
4 rum och kök	28		

Total tomtarea	315 m <sup>2</sup>
Bostäder hyresrätt	1 369 m <sup>2</sup>
Bostäder bostadsrätt	9 676 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	11 045 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	408 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	312 144 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	312 144 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

#### Föreningen har ingått följande avtal:

<b>Leverantör</b>	<b>Avtal</b>
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
FF Nord	Fastighetsskötsel

#### 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 819 tkr och planerat underhåll för 701 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

**Underhållsplan:** Föreningen har inte en aktuell underhållsplan.

#### Föreningen har nedanstående underhåll.

##### Tidigare utfört underhåll

<b>Beskrivning</b>	<b>År</b>
Byte av utebelysning	2017
Byte av fläktar och aggregat	2017
Installation av avgasrensare	2018
Översyn och åtgärder av stammars lutning	2018
Utbyte av tilluftsfläkt aggregat	2018
Byte av utomhusbelysning samt trapphusarmaturer	2018
OVK besiktning av ventilationssystem	2019
Montering av låssystem på hissar i mark- och garageplan	2019
Byte av delar av vertikala avloppsstammar, lokaliserad i Kvarnengallerian	2019
Belysning i barnvagnsförråd	2020
Byte av avlopp	2021
Ombyggnad av tvättstuga	2021
Målningsarbeten	2021-2022
Arbete på soprum	2021
Arbete hobbyrum	2022
Översyn UC	2022
Tilluftsdon och filterbyten	2022
Renovering av hiss	2022
Målningsarbeten	2023
OVK	2023
Takarbeten	2023

##### Årets utförda underhåll (i kr)

<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Filterbyten	66 166
Stuprör och brunnsbyte	512 645
Balkongrenovering	115 425



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

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Thomas Ekvall	Ordförande	2025, avgått vid extra stämma 2025-03-09
Novalie Gibbins	Ordförande	Vald vid extra stämma 2025-03-09 avgått 2025-03-13
Astri Göransson	Ledamot	2025
Per Winblad	Ledamot	2025
Nikolina Mrzic	Ledamot	2026
Staffan Wallin	Ledamot	2026

  

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Björn Mårtensson	Suppleant	2025
Lars Wanderoy	Suppleant	2025
Linus Carlsson	Suppleant	2025

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Folkesson Råd och Revision AB	Auktoriserad revisor	2025

## Valberedning

	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Helena Dübeck	2025
Lars Malmqvist	2025
Nooshin Talebi Zadeh	2025

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 194 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 25 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 26 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 193 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 25%.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 17 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 19 st.)

# Flerårsöversikt

## Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	14 313	11 935	10 519	9 935	9 652
Resultat efter finansiella poster	-9 578	-11 910	-15 766	-12 543	-13 754
Soliditet %	56	56	56	57	58
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	70	68	66	63	60
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 057	847	721	660	618
Energikostnad kr/kvm	240	216	220	201	196
Sparande kr/kvm	151	-19	-73	-48	-301
Skuldsättning kr/kvm	15 270	15 445	15 969	15 969	16 100
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	18 075	18 281	18 901	18 901	19 056
Räntekänslighet %	17,1	21,6	26,2	28,6	30,8

## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter. Vad som ingår i årsavgifter se not 2.

### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl. eventuella skatter. Se resultaträkning.

### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el. Hushållsel ingår ej.

### Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

### Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

### Upplysning vid förlust:

Brf Njords redovisade förluster utgörs av avskrivningar. Resultat före avskrivningar är positivt. Avskrivningarna påverkar inte i sig föreningens förmåga att fullfölja sina åtaganden med avseende på löpande kostnader och underhåll eller amorteringar på föreningens lån.

Avgiften till föreningens medlemmar har ökat med 25% under 2024 för att ta höjd för stegrade kostnader som uppstått i samband med att de av föreningens lån som löpt ut under 2024. Föreningen har sedan sitt bildande i första hand amorterat sina lån genom de medel som föreningen fått genom att hyreslägenheter som blivit tillgängliga har sålts. Föreningen har fortsatt 19 hyreslägenheter som kan användas för detta ändamål. På sikt kommer föreningen gå över till att amortera genom intäkterna från medlemmarnas avgifter; eventuellt sjunkande räntekostnader framledes kommer att användas till att amortera snarare än sänkta medlemsavgifter.

Den underhållsplan som upprättades i samband med föreningens anskaffande av fastigheten kommer ersättas och uppdateras på rund av ny lagstiftning och för att kunna planera för framtida större investeringsbehov. Behov av större renoveringar i framtiden än vad som förutses från äldre underhållsplan kan medföra att föreningen behöver bygga upp större reserver, vilket i sin tur kan leda till behov av att framöver höja medlemsavgifterna.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	271 221 444	41 900 102	0	-70 345 264	-11 910 160
Disposition enl. årsstämmobeslut				-11 910 160	11 910 160
Årets resultat					-9 578 369
<b>Vid årets slut</b>	<b>271 221 444</b>	<b>41 900 102</b>	<b>0</b>	<b>-82 255 424</b>	<b>-9 578 369</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-82 255 424
Årets resultat	-9 578 369
<b>Summa</b>	<b>-91 833 793</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Reservering till underhållsfonden	-312 144
Ianspråktagande av underhållsfonden	312 144
<b>Att balansera i ny räkning i kr</b>	<b>-91 833 793</b>

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
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	14 313 290	11 934 754
Övriga rörelseintäkter	Not 3	282 060	112 696
<b>Summa</b>		<b>14 595 350</b>	<b>12 047 450</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-6 882 572	-7 175 737
Övriga externa kostnader	Not 5	-642 475	-954 211
Personalkostnader	Not 6	-192 203	-192 137
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-10 610 427	-10 736 889
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-18 327 677</b>	<b>-19 058 975</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-3 732 327</b>	<b>-7 011 525</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	39 792	43 519
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-5 885 834	-4 942 154
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-5 846 042</b>	<b>-4 898 636</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-9 578 369</b>	<b>-11 910 160</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-9 578 369</b>	<b>-11 910 160</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	394 070 919	404 597 323
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	217 468	301 491
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>394 288 388</b>	<b>404 898 814</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>394 288 388</b>	<b>404 898 814</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	21 392	10 780
Övriga fordringar	Not 13	8 734	19 315
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	402 123	339 663
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>432 249</b>	<b>369 758</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	3 221 359	4 545 822
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 221 359</b>	<b>4 545 822</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 653 608</b>	<b>4 915 580</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>397 941 995</b>	<b>409 814 395</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31	
<strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>			
<strong>Eget kapital</strong>			
<strong>Bundet eget kapital</strong>			
Medlemsinsatser	313 121 546	313 121 546	
<strong>Summa bundet eget kapital</strong>	<strong>313 121 546</strong>	<strong>313 121 546</strong>	
<strong>Fritt eget kapital</strong>			
Balanserat resultat	-82 255 424	-70 345 264	
Årets resultat	-9 578 369	-11 910 160	
<strong>Summa fritt eget kapital</strong>	<strong>-91 833 793</strong>	<strong>-82 255 424</strong>	
<strong>Summa eget kapital</strong>	<strong>221 287 753</strong>	<strong>230 866 122</strong>	
<strong>SKULDER</strong>			
<strong>Långfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	89 390 000	88 140 000
<strong>Summa långfristiga skulder</strong>		<strong>89 390 000</strong>	<strong>88 140 000</strong>
<strong>Kortfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	85 500 000	88 750 000
Leverantörsskulder		376 828	138 022
Skatteskulder	Not 17	14 270	34 946
Övriga skulder	Not 18	66 919	66 674
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 306 225	1 818 631
<strong>Summa kortfristiga skulder</strong>		<strong>87 264 243</strong>	<strong>90 808 273</strong>
<strong>Summa eget kapital och skulder</strong>	<strong>397 941 995</strong>	<strong>409 814 395</strong>	



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
<strong>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</strong>		
Rörelseresultat	-3 732 327	-7 011 525
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	10 610 427	10 736 889
	<strong>6 878 100</strong>	<strong>3 725 364</strong>
Erhållen ränta	39 792	43 519
Erlagd ränta	-5 895 253	-4 909 894
<strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</strong>	<strong>1 022 639</strong>	<strong>-1 141 012</strong>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-62 491	4 320
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-284 612	-624 053
<strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten</strong>	<strong>675 537</strong>	<strong>-1 760 744</strong>
<strong>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</strong>		
Investeringar i byggnader och mark	0	-204 970
Investeringar i inventarier	0	-31 250
<strong>Kassaflöde från investeringsverksamheten</strong>	<strong>0</strong>	<strong>-236 220</strong>
<strong>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</strong>		
Amortering av lån	-2 000 000	-6 000 000
Inbetalda insatser/kapitaltillskott	0	7 825 010
<strong>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</strong>	<strong>-2 000 000</strong>	<strong>1 825 010</strong>
<strong>ÅRETS KASSAFLÖDE</strong>		
Årets kassaflöde	-1 324 463	-171 954
Likvida medel vid årets början	4 545 822	4 717 776
Likvida medel vid årets slut	3 221 359	4 545 822

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

### Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

### Värderingsprinciper m.m.

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

### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Komponent	7-67
Målningsarbeten	Komponent	10
Installation av porttelefoner	Komponent	5
Grindar och galler	Komponent	10
Tvättmaskin installation	Komponent	10
Snö- och issmältanläggning	Komponent	10
Cykelställ	Komponent	5
Garagegrindar	Komponent	10
Wifi garage	Komponent	5
Laddboxar	Komponent	10

Markvärdet 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*	10 071 564	8 015 513
Hyror, bostäder	2 066 988	2 025 192
Hyror, lokaler	882 083	828 429
Hyror, garage	856 116	840 818
Hyror, övriga	151 710	2 532
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-26 433	-62 099
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-53 229	-74 554
Bränsleavgifter, bostäder	13 120	13 356
Elavgifter	25 791	0
Sophämningsavgifter	7 568	10 068
Kabel-tv-avgifter**	182 100	180 750
Debiterad fastighetsskatt	52 332	76 692
Övriga lokalintäkter	3 200	7 800
Övriga avgifter	1 740	3 095
Övriga ersättningar	78 645	67 166
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	-4
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>14 313 290</b>	<b>11 934 754</b>

\*I Årsavgifter, bostäder ingår värme, vatten, vindsförråd och tvättstuga.

\*\*Kabel-TV 2024: 159 600 kr avser obligatoriskt tillägg i föreningen som ingår i begreppet årsavgift i flerårsöversikten.

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	110 656
Övriga rörelseintäkter	5 040	2 040
Försäkringsersättningar	277 020	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>282 060</b>	<b>112 696</b>



#### Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-700 830	-960 416
Reparationer	-819 290	-1 175 307
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-329 200	-322 968
Försäkringspremier	-271 893	-248 352
Kabel- och digital-TV	-240 812	-252 420
Serviceavtal	-80 746	-72 529
Obligatoriska besiktningar	-12 439	-15 936
Bevakningskostnader	-213 392	-293 559
Övriga utgifter, köpta tjänster	-165 845	0
Snö- och halkbekämpning	-533	-113 595
Förbrukningsinventarier	-26 503	-26 111
Vatten	-575 583	-477 912
Fastighetsel	-423 033	-652 733
Uppvärmning	-1 747 585	-1 341 764
Sophantering och återvinning	-282 692	-318 707
Förvaltningsarvode drift	-992 195	-903 428
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-6 882 572</b>	<b>-7 175 737</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-172 547	-167 722
Lokalkostnader	-236 044	-218 867
Hyra inventarier & verktyg	0	-161 589
Annonsering och reklam	0	-7 590
IT-kostnader	-24 751	-15 824
Arvode, yrkesrevisorer	-47 331	-54 596
Övriga försäljningskostnader	-7 217	0
Övriga förvaltningskostnader	-16 546	-14 801
Kreditupplysningar	-4 295	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-40 970	-44 625
Representation	-5 140	-2 061
Kontorsmateriel	-1 593	0
Telefon och porto	-16 619	-8 360
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-1	-105 404
Befarade förluster hyror/avgifter	-9 554	0
Medlems- och föreningsavgifter	-10 030	-10 030
Bankkostnader	-7 899	-9 323
Advokat och rättegångskostnader	-29 363	-7 931
Övriga externa kostnader	-12 575	-125 489
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-642 475</b>	<b>-954 211</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Styrelsearvoden	-152 400	-148 600
Sociala kostnader	-39 803	-43 537
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-192 203</b>	<b>-192 137</b>

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

	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-10 505 906	-10 581 957
Avskrivning Markinventarier	-20 497	-6 832
Avskrivning Maskiner och inventarier	-55 025	-55 025
Avskrivning Installationer	-28 998	-93 075
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-10 610 427</b>	<b>-10 736 889</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	38 182	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	42 985
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 466	398
Övriga ränteintäkter	144	135
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>39 792</b>	<b>43 519</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-5 885 246	-4 942 112
Övriga räntekostnader	-588	-42
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-5 885 834</b>	<b>-4 942 154</b>

## Not 10 Byggnader och mark

### Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	275 869 524	273 249 996
Mark	193 404 210	193 404 210
Standardförbättringar	0	2 619 528
Markinventarier	204 970	0
	<b>469 478 704</b>	<b>469 273 734</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Markinventarier	0	204 970
	<b>0</b>	<b>204 970</b>
<b>Avyttringar och utrangeringar</b>		
Byggnader - Omföring av standardförbättring till byggnad	0	2 619 528
Standardförbättringar - Omföring av standardförbättring till byggnad	0	-2 619 528
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>469 478 704</b>	<b>469 478 704</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-64 874 549	-54 156 159
Standardförbättringar	0	-136 434
Markinventarier	-6 832	0
	<b>-64 881 382</b>	<b>-54 292 593</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-10 505 906	-10 581 957
Årets avskrivning markinventarier	-20 497	-6 832
	<b>-10 526 403</b>	<b>-10 588 789</b>
<b>Omföringar</b>		
Byggnad - Omföring av ackumulerade avskrivningar på standardförbättringar	0	-136 434
Standardförbättring - Omföring av ackumulerade avskrivningar på standardförbättringar	0	136 434
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-75 407 785</b>	<b>-64 881 382</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>394 070 919</b>	<b>404 597 323</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	200 489 069	210 994 975
Mark	193 404 210	193 404 210
Markinventarier	177 641	198 138
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	304 000 000	304 000 000
Lokaler	8 144 000	8 144 000

<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>312 144 000</b>	<b>312 144 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>146 400 000</i>	<i>146 400 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>165 744 000</i>	<i>165 744 000</i>

## Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	456 759	456 759
Installationer	486 207	454 957
	<b>942 966</b>	<b>911 716</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer	0	31 250
	<b>0</b>	<b>31 250</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>942 966</b>	<b>942 966</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-207 183	-152 158
Installationer	-434 292	-341 217
	<b>-641 475</b>	<b>-493 375</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-55 025	-55 025
Installationer	-28 998	-93 075
	<b>-84 023</b>	<b>-148 100</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-725 498</b>	<b>-641 475</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>217 468</b>	<b>301 491</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	194 551	249 576
Installationer	22 917	51 915

## Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Avgifts- och hyresfordringar	19 003	10 580
Kundfordringar	11 943	200
Nedskrivning av kundfordringar	-9 554	0
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>21 392</b>	<b>10 780</b>

**Not 13 Övriga fordringar**

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	8 532	3 682
Momsfordringar	202	15 633
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>8 734</b>	<b>19 315</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	115 803	109 768
Förutbetalda driftkostnader	24 159	45 992
Förutbetalt förvaltningsarvode	44 399	0
Förutbetald renhållning	7 501	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	72 883	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 494	72 538
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	75 970	111 365
Förutbetalda hyreskostnader	59 914	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>402 123</b>	<b>339 663</b>

**Not 15 Kassa och bank**

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	1 196 310	2 058 956
Företagskonto	2 025 049	2 486 866
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 221 359</b>	<b>4 545 822</b>

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	174 890 000	176 890 000
Nästa års omsättning av långfristiga skulder till kreditinstitut	-85 500 000	-88 750 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>89 390 000</b>	<b>88 140 000</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	3,07%	2025-06-28	43 750 000,00	0,00	2 000 000,00	41 750 000,00
SEB	2,96%	2026-07-28	45 000 000,00	0,00	0,00	45 000 000,00
SEB	3,10%	2025-06-28	43 750 000,00	0,00	0,00	43 750 000,00
SEB	4,43%	2026-06-28	44 390 000,00	0,00	0,00	44 390 000,00
<b>Summa</b>			<b>176 890 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2 000 000,00</b>	<b>174 890 000,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SEB lån om 41 750 000 kr och 43 750 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

**Not 17 Skatteskulder**

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	0	8 032
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	329 200	322 968
Debiterad preliminärskatt	-314 930	-296 054
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>14 270</b>	<b>34 946</b>

**Not 18 Övriga skulder**

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga skulder	9 314	0
Mottagna depositioner	20 000	20 000
Skuld för moms	37 605	0
Skuld sociala avgifter och skatter	0	42 483
Avräkning hyror och avgifter	0	4 191
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>66 919</b>	<b>66 674</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	19 901	0
Upplupna räntekostnader	87 350	96 769
Upplupna driftskostnader	13 695	159 499
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	8 018	304 726
Upplupna elkostnader	45 929	43 970
Upplupna värmekostnader	248 059	233 329
Upplupna revisionsarvoden	43 000	38 000
Upplupna styrelsearvoden	76 200	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	8 637
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 475	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	751 598	933 700
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 306 225</b>	<b>1 818 631</b>

**Not 20 Ställda säkerheter**

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	191 390 000	191 390 000

**Not 21 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

I början av år 2025 har två tidigare hyreslägenheter upplåtits med bostadsrätt. Bostadsrätterna tillträds under april 2025 och kommer inbringa totalt 3 695 000 kr till föreningen.

## Styrelsens underskrifter

Uppsala, datum enligt elektronisk underskrift



---

Nikolina Mrzic



---

Astri Göransson



---

Per Winblad



---

Staffan Wallin

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



---

Patrik Lager, Auktoriserad revisor  
Folkesson Råd och Revision AB



# Verifikat

Transaktion 09222115557544321118

## Dokument

Brf Njord, Årsredovisning 2024

Huvuddokument

26 sidor

Startades 2025-04-15 13:36:49 CEST (+0200) av Johanna Jangland (JJ)

Färdigställt 2025-04-24 09:52:18 CEST (+0200)

## Initierare

Johanna Jangland (JJ)

Riksbyggen

## Signerare

Nikolina Mrzic (NM)



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Nikolina Mrzic', written over a horizontal line.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Nikolina Mrzic"

Signerade 2025-04-22 20:25:07 CEST (+0200)

Astri Göransson (AG)



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Astri Göransson', written over a horizontal line.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ASTRI HELENA GÖRANSSON"

Signerade 2025-04-18 09:20:57 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557544321118

Per Winblad (PW)



*Per Winblad*

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER NILS WINBLAD"

Signerade 2025-04-16 19:46:47 CEST (+0200)

Staffan Wallin (SW)



*Staffan Wallin*

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Staffan Gunnar Wallin"

Signerade 2025-04-16 19:56:39 CEST (+0200)

Patrik Lager (PL)

Folkesson Råd och Revision AB



*Patrik Lager*

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jan Patrik Christoffer Lager"

Signerade 2025-04-24 09:52:18 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 Brf Njord

Org.nr. 716422-5968

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Njord 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### *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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### *Revisorns ansvar*

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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

### ***Uttalanden***

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Njord 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 uttalanden***

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### ***Styrelsens ansvar***

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

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

### ***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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Folkesson Råd & Revision AB

Patrik Lager  
Auktoriserad revisor

# Verification appendix

**RESLY**

*Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. Open this document in Adobe Reader to verify the signature. The certificate used to sign this document is issued by Entrust for Resly AB and is listed in the European Union Trusted Lists (EUTL). Printed version of this document is not legally valid.*

**ID:** 6809bff419fd2cc906aaec1b

**Finalized at:** 2025-04-24 09:51:06 CEST

**Title:** 2024-12-31 Revisionsberättelse - Brf Njord.pdf

**Digest:** 7ezke+tmRMsgyIccbAw8TTrMz kf/oAbHQVeXFXKeybY=

**Initiated by:** patrik.lager@folkessonab.se (*patrik.lager@folkessonab.se*) via FOLKESSON 556889-5246

**Signees:**

- Jan Patrik Christoffer Lager signed at 2025-04-24 09:51:05 CEST with Swedish BankID (19850209-XXXX)

---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsservice 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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 förutbetalad 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 förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

#### Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

#### Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

#### Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

#### Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

#### Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

#### Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

#### Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

#### Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

#### Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

#### Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

#### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 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 Njord

---

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

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

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

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

