

# Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

Brf Njord  
Org nr: 7164225968





---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	9

Bilagor:  
Att bo i BRF  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Njord får härmed  
avge årsredovisning för räkenskapsåret

2021-01-01 till 2021-12-31

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 10 199 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -2 344 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kvarngärdet 35:7 i Uppsala Kommun. På fastigheterna finns 8 flerbostadshus med 152 lägenheter varav 127 är upplåtna med bostadsrätt och 25 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

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Summa
5	83	36	28	152

### Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	Garage (med tillstånd)
4	32	19

Total tomtarea	315 m <sup>2</sup>
Bostäder bostadsrätt	8 925 m <sup>2</sup>
Bostäder hyresrätt	2 120 m <sup>2</sup>
<b>Total bostadsarea</b>	<b>11 045 m<sup>2</sup></b>
Total lokalarea	402 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	246 260 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	246 260 000 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
Riksbyggen	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 1 378 och planerat underhåll för 1 099. 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:** Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 7 370 tkr för de närmsta 9 åren. Avsättning beräknas enligt underhållsplanen till 819 tkr/år.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll/investeringar.**

**Tidigare utfört underhåll/investeringar**

<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

**Årets utförda underhåll (i kr)**

<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Byte av avlopp	87 600
Ombyggnad av tvättstuga	67 447
Målningsarbeten trapphus	280 131
Målningsarbeten	441 380
Plantering av höstblommor	36 136
Arbete på soprum	185 901

**Årets investeringar**

<b>Beskrivning</b>
Trapphusbelysning
Passagesystem
Fasad
Skärmtak
Uppdatering styr- och reglersystem

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	2023
Magnus Lundin	Ledamot	2023
Olle Jansson	Ledamot	2022
Magnus Dureman	Ledamot	2022
Sara Ekvall	Ledamot	2023
Ylva Wassél Bertilsdotter	Ledamot	2022
Marisol Lundeqvist	Ledamot	2022

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Deloitte	Auktoriserad revisor	2022

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Karin Lidin	2022
Roderick Martin	2022
Per-Olof Wallin	2022

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.

Mot bakgrund av utbrottet av Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

#### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 190 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 191 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2021-01-01 då avgifterna höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 7% från och med 2022-01-01.

Årsavgifterna 2021 uppgår i genomsnitt till 701 kr/m<sup>2</sup>/år.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	9 752	9 600	9 859	9 456	4 569
Resultat efter finansiella poster	-12 543	-13 753	-11 862	-11 467	-4 953
Soliditet %	57	58	58	59	57
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	701	670	661	620	620
Lån, kr/m <sup>2</sup> *	15 977	16 108	20 770	20 771	21 734

\* Nyckeltal Lån, kr/m<sup>2</sup> beräknas enligt lån till kreditinstitut/total bostadsarea+lokalarea. 2019 och tidigare beräknades nyckeltalet enligt lån till kreditinstitut/bostadsrättsarea.

**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	257 584 613	39 187 780	1 381 438	-29 663 376	-13 753 633
Disposition enl. årsstämmobeslut				-13 753 633	13 753 633
Reservering underhållsfond			818 889	-818 889	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 098 595	1 098 595	
Nya insatser och upplåtelseavgifter (från försäljning av bostadsrätter)	4 686 560	1 962 583			
Årets resultat					-12 543 465
Vid årets slut	262 271 173	41 150 363	1 101 732	-43 137 303	-12 543 465

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-43 417 008
Årets resultat	-12 543 465
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-818 889
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 098 595
<b>Summa</b>	<b>-55 680 767</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 55 680 767**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	9 751 729	9 599 558
Övriga rörelseintäkter	Not 3	322 316	361 086
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>10 074 045</b>	<b>9 960 644</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-7 290 976	-9 296 849
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 084 770	-754 957
Personalkostnader	Not 6	-150 496	-153 058
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-10 199 486	-9 977 308
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-698 133	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-19 423 861</b>	<b>-20 182 172</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-9 349 816</b>	<b>-10 221 528</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	489	5 610
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-3 194 137	-3 537 714
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-3 193 648</b>	<b>-3 532 104</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-12 543 465</b>	<b>-13 753 633</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-12 543 465</b>	<b>-13 753 633</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	424 737 642	426 933 190
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	564 357	710 374
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		2 301 110	4 407 504
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>427 603 109</b>	<b>432 051 068</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>427 603 109</b>	<b>432 051 068</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	224 142	111 813
Övriga fordringar	Not 14	7 863	270 609
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	302 536	239 908
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>534 541</b>	<b>622 330</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	5 569 174	9 658 916
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 569 174</b>	<b>9 658 916</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 103 716</b>	<b>10 281 247</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>433 706 825</b>	<b>442 332 314</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		303 421 536	296 772 393
Fond för yttre underhåll		1 101 732	1 381 438
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>304 523 268</b>	<b>298 153 831</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-43 137 303	-29 663 376
Årets resultat		-12 543 465	-13 753 633
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-55 680 767</b>	<b>-43 417 008</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>248 842 501</b>	<b>254 736 823</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	132 500 000	183 390 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>132 500 000</b>	<b>183 390 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	50 390 000	1 000 000
Leverantörsskulder	Not 18	242 078	1 232 698
Skatteskulder	Not 19	318 526	571 712
Övriga skulder	Not 20	73 509	58 935
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 340 211	1 342 147
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>52 364 324</b>	<b>4 205 492</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>433 706 825</b>	<b>442 332 314</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Räkna 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	40
Installation av porttelefoner	Komponent	5
Grindar och galler	Komponent	10
Tvättmaskin installation	Komponent	10
Snö- och issmältanläggning	Komponent	10
Cykelställ	Komponent	5

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	6 256 602	5 978 491
Hyror, bostäder	2 214 778	2 422 185
Hyror, lokaler	727 496	725 369
Hyror, garage	615 639	600 015
Hyror, övriga	0	2 250
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-487	-23 813
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-80 289	-19 335
Rabatter <sup>1</sup>	-49 200	-87 664
Bränsleavgifter, bostäder	3 792	945
Sophämningsavgifter	3 344	259
Debiterad fastighetsskatt	60 054	856
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>9 751 729</b>	<b>9 599 558</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Kabel-tv-avgifter	131 213	0
Övriga lokalintäkter	600	1 600
Övriga avgifter	11 256	0
Övriga ersättningar	40 622	51 701
Fakturerade kostnader	0	2 340
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-8	8
Erhållna statliga bidrag	0	44 021
Övriga rörelseintäkter	138 633	261 416
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>322 316</b>	<b>361 086</b>

<sup>1</sup> Rabatter för räkenskapsår 2021 består främst av utdelade rabatter i samband med renovering av garage.

**Not 4 Driftskostnader**

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	-1 098 595	-323 983
Reparationer	-1 378 446	-4 586 889
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-294 368	-289 808
Försäkringspremier	-207 491	-212 471
Kabel- och digital-TV	-236 026	-71 416
Pcb/Radonsanering	-49 447	0
Serviceavtal <sup>2</sup>	-64 271	0
Obligatoriska besiktningar <sup>3</sup>	-114 155	-43 992
Bevakningskostnader <sup>4</sup>	-480 759	-18 726
Snö- och halkbekämpning	-51 250	0
Förbrukningsinventarier	-74 206	-636 472
Vatten	-475 304	-418 874
Fastighetsel	-448 242	-664 130
Uppvärmning	-1 382 328	-1 156 230
Sophantering och återvinning	-279 751	-208 347
Förvaltningsarvode drift	-656 338	-665 509
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-7 290 976</b>	<b>-9 296 849</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Förvaltningsarvode administration	-374 479	-182 351
Lokalkostnader <sup>5</sup>	-195 535	-190 343
Hyra inventarier & verktyg	-108 114	-39 606
IT-kostnader	-2 279	-3 562
Arvode, yrkesrevisorer	-21 663	-21 041
Övriga förvaltningskostnader	-116 478	-30 094
Kreditupplysningar	-179	-9 493
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-39 737	-41 725
Representation	0	-1 538
Kontorsmateriel	-9 786	-4 143
Telefon och porto	-1 626	-440
Medlems- och föreningsavgifter	-10 872	0
Serviceavgifter	0	-23 777
Konsultarvoden	0	-113 042
Bankkostnader	-8 864	-8 185
Advokat och rättegångskostnader	-23 227	-2 055
Övriga externa kostnader	-171 931	-83 563
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-1 084 770</b>	<b>-754 957</b>

<sup>2</sup> Serviceavtal avser service av hiss, larm samt avtal för smart ventilationssystem.

<sup>3</sup> Utförda obligatoriska besiktningar 2021 avser OVK (samt injusteringar), energideklaration och besiktning av lägenhet.

<sup>4</sup> Bevakningskostnader år 2021 består av flertalet larmutryckningar samt rondering.

<sup>5</sup> Lokalkostnader avser hyra för förråd och garage.

**Not 6 Personalkostnader**

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Styrelsearvoden	-136 388	-94 749
Sociala kostnader	-14 108	-58 309
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-150 496</b>	<b>-153 058</b>

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

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Avskrivning Byggnader	-9 987 982	-9 856 977
Avskrivningar tillkommande utgifter	-65 488	-5 457
Avskrivning Maskiner och inventarier	-55 025	-23 883
Avskrivning Installationer	-90 991	-90 991
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-10 199 486</b>	<b>-9 977 308</b>

**Not 8 Övriga rörelsekostnader**

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	-698 133	0
<b>Summa övriga rörelsekostnader</b>	<b>-698 133</b>	<b>0</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	489	5 610
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>489</b>	<b>5 610</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-3 190 201	-3 532 968
Övriga räntekostnader	-3 936	-4 746
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-3 194 137</b>	<b>-3 537 714</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	265 060 776	263 361 215
Mark	193 404 210	193 404 210
Standardförbättringar	2 619 528	0
	<b>461 084 514</b>	<b>456 765 425</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Byggnader <sup>6</sup>	8 556 055	1 699 561
Standardförbättringar	0	2 619 528
	<b>8 556 055</b>	<b>4 319 089</b>
<b>Utrangeringar</b>		
Utrangeringar byggnader	-946 667	0
	<b>-946 667</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>468 693 902</b>	<b>461 084 514</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-34 145 867	-24 288 890
Standardförbättringar	-5 457	0
	<b>-34 151 324</b>	<b>-24 288 890</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-9 987 982	-9 856 977
Årets avskrivning standardförbättringar	-65 488	-5 457
	<b>-10 053 470</b>	<b>-9 862 434</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-44 204 794</b>	<b>-34 151 324</b>
<b>Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar</b>		
Utrangeringar byggnader	248 534	0
	<b>248 534</b>	<b>0</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>424 737 642</b>	<b>426 933 190</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	228 784 850	230 914 910
Mark	193 404 210	193 404 210
Standardförbättringar	2 548 582	2 614 070
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	239 000 000	239 000 000
Lokaler	7 260 000	7 260 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>246 260 000</b>	<b>246 260 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>132 000 000</i>	<i>132 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>114 260 000</i>	<i>114 260 000</i>

<sup>6</sup> Årets anskaffning för byggnader år 2021 avser skärmtak, uppdatering av styr & reglersystem, trapphusbelysning, passagesystem samt arbete på fasad.

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**

## Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	456 759	216 517
Installationer	454 957	454 957
	<b>911 716</b>	<b>671 474</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Inventarier och verktyg	0	240 242
	<b>0</b>	<b>240 242</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>911 716</b>	<b>911 716</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-42 108	-18 225
Installationer	-159 234	-68 243
	<b>-201 342</b>	<b>-86 468</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-55 025	-23 883
Installationer	-90 991	-90 991
	<b>-146 016</b>	<b>-114 874</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>564 357</b>	<b>710 284</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	359 626	414 561
Installationer	204 731	295 723

**Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2021-12-31	2020-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	127 951	17 148
Kundfordringar	96 191	94 665
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>224 142</b>	<b>111 813</b>

**Not 14 Övriga fordringar**

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	7 863	270 609
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>7 863</b>	<b>270 609</b>



**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	90 604	80 646
Förutbetalda driftkostnader	27 603	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	38 285
Förutbetald vattenavgift	0	39 043
Förutbetald uppvärmning	0	12 856
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	18 395	20 196
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	165 935	48 884
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>302 536</b>	<b>239 908</b>

**Not 16 Kassa och bank**

	2021-12-31	2020-12-31
Bankmedel	3 128 349	1 218 091
Företagskonto	2 440 825	8 440 825
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>5 569 174</b>	<b>9 658 916</b>

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	182 890 000	184 390 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-50 390 000	-1 000 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>132 500 000</b>	<b>183 390 000</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	0,60%	2022-06-28	50 390 000,00	0,00	0,00	50 390 000,00
SEB	2,66%	2023-06-28	44 500 000,00	0,00	750 000,00	43 750 000,00
SEB	0,77%	2024-07-28	45 000 000,00	0,00	0,00	45 000 000,00
SEB	3,10%	2025-06-28	44 500 000,00	0,00	750 000,00	43 750 000,00
<b>Summa</b>			<b>184 390 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 500 000,00</b>	<b>182 890 000,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi ett lån om 50 390 000 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 18 Leverantörsskulder**

	2021-12-31	2020-12-31
Leverantörsskulder	242 078	1 232 698
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>242 078</b>	<b>1 232 698</b>

**Not 19 Skatteskulder**

	2021-12-31	2020-12-31
Skatteskulder	289 808	281 904
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	294 368	289 808
Debiterad preliminärskatt	-265 650	0
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>318 526</b>	<b>571 712</b>

**Not 20 Övriga skulder**

	2021-12-31	2020-12-31
Övriga skulder	1 200	0
Skuld för moms	21 878	23 152
Skuld sociala avgifter och skatter	41 880	29 050
Clearing	8 551	6 733
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>73 509</b>	<b>58 935</b>

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	26 842	27 083
Upplupna driftkostnader	33 889	42 551
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	123 409	314 104
Upplupna elkostnader	46 964	45 447
Upplupna värmekostnader	225 065	159 195
Upplupna kostnader för renhållning	0	2 161
Upplupna revisionsarvoden	21 000	21 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22 360	56 129
Beräknat förvaltningsarvode	1 576	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	839 106	674 478
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 340 211</b>	<b>1 342 147</b>

**Ställda säkerheter**

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	191 390 000	191 390 000

**Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

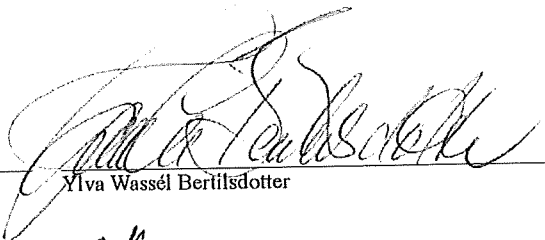
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

## Styrelsens underskrifter

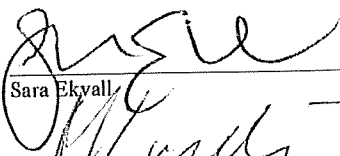
Uppsala 12/3 2021  
Ort och datum



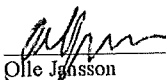
Thomas Ekvall



Ylva Wassel Bertilsson



Sara Ekvall



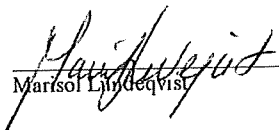
Olle Jansson



Magnus Lundin

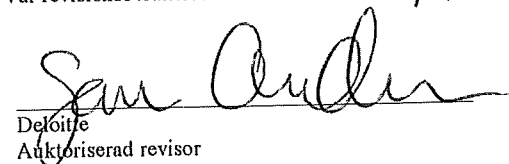


Magnus Dureman



Marisol Lindeqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats den 13/4 - 2021



Deloitte  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Njord  
organisationsnummer 716422-5968

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Njord för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

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 2021 och av dess finansiella resultat 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 revisionssed 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 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, utförar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.



- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Njord för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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.

Östersund den 12 april 2022

Deloitte AB

  
Sara Andersson  
Auktoriserad revisor

---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas 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 fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra 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 förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

#### Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

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

#### Kortfristiga skulder

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

#### Likviditet

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

#### Långfristiga skulder

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

#### Resultaträkning

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

#### Skuldkvot

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

#### Soliditet

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

#### Ställda säkerheter

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

#### Avskrivning av byggnader

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

#### Årsavgift

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

#### Årsredovisning

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

#### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.



Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

#### Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

#### Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

# Brf 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)

