

Årsredovisning för  
**Brf Nivellören**  
718000-0601

Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-10
Underskrifter	11

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Nivellören, 718000-0601 får härmed avge årsredovisning för 2023.

### Verksamheten

#### **Allmänt om verksamheten**

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

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

Föreningen har sitt säte i Eskilstuna.

#### **Föreningens byggnader**

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

Lägenhetsfördelning:

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

Fastigheten har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar Södermanland.

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

#### **Fastighetens tekniska status**

Föreningens byggnad har nybyggnadsår och värdeår 1964.

Föreningen har en underhållsplan.

#### **Styrelse, revisorer och valberedning**

##### **Styrelsen**

Styrelsen har efter ordinare föreningsstämma 2023-05-31 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Susanne Karlsson	Ledamot ordförande
Zaynab Alhadj	Ledamot vice ordförande
Yvonne Thunberg	Ledamot kassör
Marléne Tjernström	Ledamot sekreterare
Åke Rosén	Ledamot
Sven Ove Karlsson Vestman	Suppleant
Karin Monica Willix	Suppleant

**Revisor:** Bo Söderberg och Lars-Erik Edlund

**Revisorssuppleant:** Mattias Kåbring

**Valberedning:** Borce Kotevski och Annika Nyström

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

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

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

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

- \* Ny sopvals till traktorn
- \* Nytt torkskåp till tvättstuga 1
- \* Ny torktumlare till tvättstuga 2

**Medlemsinformation**

Antal medlemslägenheter: 82.

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 128.

Under räkenskapsåret har 6 överlåtelser ägt rum.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift får tas ut enligt stadgarna.

**Eget kapital**

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets början	1 416 900	720 000	-165 936	622 615
Disposition enl årsstämmobeslut				
Avsättning enligt stämmobeslut		360 000	262 615	-622 615
Årets resultat				908 236
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>1 416 900</b>	<b>1 080 000</b>	<b>96 679</b>	<b>908 236</b>

## Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 455	4 455	-	-
Resultat efter finansiella poster	903	618	-	-
Soliditet, %	26	20	-	-
Sparande per kr/kvm	1 374	1 020	-	-
Årsavgift kr/kvm	5 180	5 180	-	-
Energikostnad kr/kvm	77	54	-	-
Räntekostnad kr/kvm	271	158	-	-
Skuldsättning/kvadratmeter (lån/kvm)	6 426	6 690	-	-
Skuldkvot, %	1	1	-	-
Räntekänslighet, %	1	1	-	-
Årsavgifts andel av totala rörelseintäkter, %	99	100	-	-

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

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

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

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

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

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

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

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

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

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	96 679
årets resultat	908 236
<b>Summa balanserat resultat</b>	<b>1 004 915</b>
disponeras för	
avsättes till fond för yttre underhåll, i enlighet med stadgarna	218 223
balanseras i ny räkning	786 692
<b>Att i ny räkning överförs</b>	<b>1 004 915</b>

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	4 454 544	4 454 544
Övriga rörelseintäkter		57 633	1 133
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 512 177</b>	<b>4 455 677</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-2 779 101	-3 157 394
Övriga externa kostnader	3	-117 001	-100 005
Personalkostnader		-216 826	-190 173
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-273 270	-254 520
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 386 198</b>	<b>-3 702 092</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 125 979</b>	<b>753 585</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 282	615
Räntekostnader och liknande resultatposter		-233 085	-136 273
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-222 803</b>	<b>-135 658</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>903 176</b>	<b>617 927</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>903 176</b>	<b>617 927</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>908 236</b>	<b>622 615</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	4	7 400 629	7 582 697
Inventarier, verktyg och installationer		75 000	-
Balanserade reparationer		1 092 948	1 165 400
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>8 568 577</b>	<b>8 748 097</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>8 568 577</b>	<b>8 748 097</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Övriga fordringar		24 789	439 213
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		29 567	-
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>54 356</b>	<b>439 213</b>
<b><i>Kortfristiga placeringar</i></b>			
Övriga kortfristiga placeringar	5	2 750 375	2 390 375
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>2 750 375</b>	<b>2 390 375</b>
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		2 017 970	1 713 506
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 017 970</b>	<b>1 713 506</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 822 701</b>	<b>4 543 094</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>13 391 278</b>	<b>13 291 191</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemmarnas insatser		1 416 900	1 416 900
Reservfond		1 080 000	720 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 496 900</b>	<b>2 136 900</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		96 679	-165 936
Årets resultat		908 236	622 615
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 004 915</b>	<b>456 679</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 501 815</b>	<b>2 593 579</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6,8	9 298 752	9 660 270
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 298 752</b>	<b>9 660 270</b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Förskottsbet årsavgifter		143 040	380 703
Leverantörsskulder		182 673	552 206
Skatteskulder		14 841	36 177
Övriga skulder		34 923	49 110
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	215 234	19 146
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>590 711</b>	<b>1 037 342</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>13 391 278</b>	<b>13 291 191</b>

## Kassaflödesanalys

	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	908 235	622 615
Avskrivningar	273 271	254 520
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>1 181 506</b>	<b>877 135</b>
Kassaflöde från förändingar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	384 857	-404 903
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-446 631	351 300
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 119 732</b>	<b>823 532</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Sopmaskin	-93 750	-
Köp av fondandelar	-360 000	-360 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-453 750</b>	<b>-360 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-361 518	-385 224
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-361 518</b>	<b>-385 224</b>
<b>Årets Kassaflöde</b>	<b>304 464</b>	<b>78 308</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 713 506</b>	<b>1 635 198</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 017 970</b>	<b>1 713 506</b>



## Noter

### Redovisningsprinciper

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

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	50
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	5

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

### Not 1 Årsavgifter och hyror

#### Årsavgifter och hyror

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Årsavgifter	4 454 544	4 454 544
<b>Summa</b>	<b>4 454 544</b>	<b>4 454 544</b>

### Not 2 Driftskostnader

#### Fastighetskostnader

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Snöröjning/sandning		4 801
OVK / Energideklaration		4 875
<b>Summa</b>		<b>9 676</b>

#### Reparationer

Vatten	50 064	25 779
Värme	16 486	20 518
Elanläggning	-54 639	381 833
Invändigt	639	8 947
Tvättstuga	73 776	36 457
Utvändigt	86 039	205 774
Övrigt	36 286	13 313
Trädgård	1 803	40 391
<b>Summa</b>	<b>210 454</b>	<b>733 012</b>

#### Taxebundna kostnader

El	94 473	112 599
Värme	1 009 916	966 202
Vatten	359 814	307 881
Sophämtning/renhållning	181 356	185 701
<b>Summa</b>	<b>1 645 559</b>	<b>1 572 383</b>

#### Övriga driftskostnader

Försäkring	259 778	216 122
Självrisk	86 664	47 045
Kabel-tv	118 190	118 345

Förbrukningsmaterial	11 223	14 680
Övrigt	21 915	20 814
Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift	425 317	425 317
<b>Summa</b>	<b>923 087</b>	<b>842 323</b>

**TOTALA DRIFTSKOSTNADER** **2 779 101** **3 157 394**

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Kontorsomkostnader	6 804	5 322
Kontorsmaterial	236	
Telefonkostnader	8 485	4 223
Datakommunikation	3 945	2 360
Portokostnader	525	336
Förvaltningskostnader	83 135	75 048
Bankkostnader	5 052	3 896
Förenings o serviceavgift	1 200	1 300
Förenings o medlemsavgift	7 620	7 520
<b>Summa</b>	<b>117 002</b>	<b>100 005</b>

### Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden:</b>		
-Vid årets början	9 103 390	9 103 390
	9 103 390	9 103 390
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
-Vid årets början	-6 141 653	-5 887 133
-Årets avskrivning enligt plan	-254 520	-254 520
	-6 396 173	-6 141 653
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>2 707 217</b>	<b>2 961 737</b>
	<b>2 707 217</b>	<b>2 961 737</b>

### Not 5 Kortfristiga placeringar

	Redovisat värde	Marknadsvärde
Danske Invest Horisont Försikt	1 421 375	1 681 351
Simplicity Företagsobligation	1 329 000	1 405 178
	<b>2 750 375</b>	<b>3 086 529</b>

## Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	361 518
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	1 446 072
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	7 491 162
	<b>9 298 752</b>

Banklån	Belopp 2023-12-31	Räntesats %	Bundet till
Stadshypotek 856424	775 000	1,20	2026-06-30
Swedbank Hypotek 285.334.395-8	2 121 600	4,38	2025-12-22
Stadshypotek 74483	4 022 152	1,28	2025-06-01
Sparbanken 8270-1,825 151 217-7	2 380 000	4,57	2027-06-01
	<b>9 298 752</b>		

## Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntor	28 296	17 400
Upplupna kostnader	186 938	1 746
	<b>215 234</b>	<b>19 146</b>

## Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån i

Nerven 1	3 079 500	3 079 500
Nivellören 1	8 154 000	8 154 000

### Eventalförpliktelser

Inga

Inga

## Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

\* Vi kommer att under 2024 lägga ny takpapp på boningshus och förråd till en kostnad av ca 4.000.000 kronor

\* Föreningslokalen målning väggar och tak

\* Målning Snickarbod

\* Asfalt kontroll och ev asfaltering

\* Byte takpapp på bostadshusen

\* Besiktning av lägenheter Anticimex

## **Underskrifter**

Eskilstuna 2024- -

Susanne Karlsson

Zaynab Alhadj

Åke Rosén

Yvonne Thunberg

Marléne Tjernström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024- -

Bo Söderberg

Lars-Erik Edlund