

# Årsredovisning 2022

BRF NILS 23

769612-7567



# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF NILS 23

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

## INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



# KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## VERKSAMHETEN

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

---

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-07-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-07-09 och de senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2021-01-11.

### SÄTE

Föreningen har sitt säte i Skåne län, Malmö kommun.

### ÄKTA FÖRENING

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

### FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Nils 23 på adressen Fredriksbergsgatan 9 i Malmö.

### STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Namn	Funktion
Mats Berntsson	Ordförande
Mario Ochoa	Styrelseledamot
Serdar Arslan	Styrelseledamot
Christian Samuelson	Styrelseledamot
Jessica Broman	Suppleant
Astrid Richardsson	Suppleant

### VALBEREDNING

Christian Samuelsson.

### FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i föreningen av ledamöter.

Andrea Åkesson    Revisor    KPMG AB



## REVISORER

## SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

## INFORMATION OM FASTIGHETEN

Fastigheten Nils 23 har en tomtareal om 743 kvm. Marken innehas med äganderätt.

Föreningens byggnader uppfördes under 1935. Ombildningen till bostadsrättsföreningen ägde rum 2007.

Värdeåret för fastighetsbeskattning är 1981.

Föreningen har 16 bostadsrätter och 1 lokal om totalt 1 345 kvm.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

## FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-08.

## LÄGENHETSFÖRDELNING

1 stycken 1 rum och kök

4 stycken 2 rum och kök

5 stycken 3 rum och kök

5 stycken 4 rum och kök

1 stycken 5 rum och kök

## UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

2022 Byte av inre hissdörr

2022 Spolning av stammar

## PLANERADE UNDERHÅLL

2023 Renovering av fönster

2024 Målning av trapphus

2024 Kontroll av portar mm

2028 Byte av värmepump

## AVTAL MED LEVERANTÖRER

Fjärrvärme E.ON

El E.ON

Städning	Sekant AB
Hisservice	Hiss i Skåne
Ekonomisk förvaltning	NABO

## ÖVRIG VERKSAMHETSINFORMATION

### EKONOMI

Försäljning av föreningens sista hyresrätt.

Styrelsen beslutade om en höjning av avgifterna med 3,5% från och med 230101.

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 22 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 2 överlåtelser.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	972 973	995 429	996 855	994 770
Resultat efter fin. poster	-23 525	36 335	-184 188	-561 017
Soliditet, %	60	55	55	55
Yttre fond	125 062	-	-	-
Taxeringsvärde	23 800 000	19 800 000	19 800 000	19 800 000
Bostadsyta, kvm	1 345	1 345	1 345	1 345
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	649	688	688	688
Lån per kvm bostadsyta, kr	6 913	6 905	7 423	7 450
Genomsnittlig skuldränta, %	1,06	1,04	1,26	1,57
Belåningsgrad, %	45,56	45,35	45,14	44,89

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	13 971 855	-	1 183 673	15 155 528
Upplåtelseavgifter	40 825	-	1 016 327	1 057 152
Fond, yttre underhåll	0	-	125 062	125 062
Balanserat resultat	-2 311 425	36 335	-125 062	-2 400 152
Årets resultat	36 335	-36 335	-23 525	-23 525
<b>Eget kapital</b>	<b>11 737 590</b>	<b>0</b>	<b>2 176 475</b>	<b>13 914 066</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 400 152
Årets resultat	-23 525
<b>Totalt</b>	<b>-2 423 676</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	248 000
Balanseras i ny räkning	-2 671 676
	<b>-2 423 676</b>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

# Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		972 973	995 429
Rörelseintäkter		809	18
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>973 782</b>	<b>995 447</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-7	-545 836	-571 984
Övriga externa kostnader	8	-136 773	-71 977
Personalkostnader	9	-26 281	-26 284
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-190 920	-191 599
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-899 809</b>	<b>-861 844</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>73 972</b>	<b>133 603</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 061	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-98 558	-97 268
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-97 497</b>	<b>-97 268</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-23 525</b>	<b>36 335</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-23 525</b>	<b>36 335</b>



# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	20 289 866	20 480 786
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>20 289 866</b>	<b>20 480 786</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Egen bostadsrätt		150 000	150 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>150 000</b>	<b>150 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>20 439 866</b>	<b>20 630 786</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		5 860	5 920
Övriga fordringar	12	1 981 398	2 108
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	41 349	43 412
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 028 607</b>	<b>51 440</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		879 891	560 684
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>879 891</b>	<b>560 684</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 908 498</b>	<b>612 123</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>23 348 364</b>	<b>21 242 909</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		16 212 680	14 012 680
Fond för yttre underhåll		125 062	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>16 337 742</b>	<b>14 012 680</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 400 152	-2 311 425
Årets resultat		-23 525	36 335
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 423 676</b>	<b>-2 275 090</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>13 914 066</b>	<b>11 737 590</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	9 199 251	9 243 251
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 199 251</b>	<b>9 243 251</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		44 000	44 000
Leverantörsskulder		32 529	54 219
Skatteskulder		2 304	1 955
Övriga kortfristiga skulder		0	741
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	156 215	161 153
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>235 048</b>	<b>262 068</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>23 348 364</b>	<b>21 242 909</b>

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Nils 23 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### **Redovisning av intäkter**

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

### **Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,11 %
---------	--------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### **Omsättningstillgångar**

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### **Föreningens fond för yttre underhåll**

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### **Fastighetsavgift och fastighetsskatt**

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

### **Fastighetslån**

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Hysesintäkt bredband	28 200	28 800
Hysesintäkter, bostäder	67 824	100 298
Årsavgifter, bostäder	868 318	863 677
Övriga intäkter	9 440	2 671
<b>Summa</b>	<b>973 782</b>	<b>995 447</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	8 265	1 969
Fastskötsel/städ tjänster	24 468	23 754
<b>Summa</b>	<b>32 733</b>	<b>25 723</b>

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Bostäder	1 344	0
Bostäder VVS	0	3 914
Fönster	27 500	808
Försäkringsskador	2 274	0
Försäkringsärende/vattenskada	6 603	0
Gård/markytor	0	629
Hissar	7 537	23 492
Reparationer	29 714	598
VA	17 855	17 526
<b>Summa</b>	<b>92 827</b>	<b>46 967</b>

NOT 5, PLANERAT UNDERHÅLL	2022	2021
Ventilation	0	122 938
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>122 938</b>

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	50 406	35 950
Sophämtning	34 476	31 304
Uppvärmning	184 104	188 564
Vatten	38 270	34 077
<b>Summa</b>	<b>307 256</b>	<b>289 895</b>

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband/TV	40 858	40 510
Fastighetsförsäkringar	23 758	22 607
Fastighetsskatt	24 304	23 344
Självrisker	24 100	0
<b>Summa</b>	<b>113 020</b>	<b>86 461</b>

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Arvode ekonomisk förvaltning	35 804	34 212
Förbrukningsmaterial	6 682	6 900
Konsultkostnader	0	4 313
Programvaror	4 179	4 575
Revisionsarvoden	17 488	12 700
Övriga förvaltningskostnader	72 620	9 278
<b>Summa</b>	<b>136 773</b>	<b>71 977</b>

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	6 281	6 284
Styrelsearvoden	20 000	20 000
<b>Summa</b>	<b>26 281</b>	<b>26 284</b>

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	98 548	97 268
Övriga räntekostnader	10	0
<b>Summa</b>	<b>98 558</b>	<b>97 268</b>

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	22 393 071	22 393 071
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>22 393 071</b>	<b>22 393 071</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-1 912 285	-1 720 686
Årets avskrivning	-190 920	-191 599
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-2 103 205</b>	<b>-1 912 285</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>20 289 866</b>	<b>20 480 786</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>5 344 469</i>	<i>5 344 469</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	14 800 000	11 600 000
Taxeringsvärde mark	9 000 000	8 200 000
<b>Summa</b>	<b>23 800 000</b>	<b>19 800 000</b>
<b>NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Skattefordringar	0	712
Skattekonto	1 398	1 396
Övriga fordringar	1 980 000	0
<b>Summa</b>	<b>1 981 398</b>	<b>2 108</b>
<b>NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Bredband/TV	0	10 208
Försäkringspremier	18 147	0
Förutbet försäkr premier	0	17 707
Förvaltning	10 348	8 951
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 854	6 546
<b>Summa</b>	<b>41 349</b>	<b>43 412</b>

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Nordea	2025-10-15	0,95 %	2 623 270	2 638 270
Nordea	2026-10-21	1,50 %	1 448 892	1 452 892
Nordea	2024-10-16	1,00 %	5 171 089	5 196 089
<b>Summa</b>			<b>9 243 251</b>	<b>9 287 251</b>

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	15 000	12 075
El	6 532	4 739
Förutbetalda avgifter/hyror	77 316	83 436
Uppvärmning	26 336	30 510
Utgiftsräntor	19 489	19 589
Vatten	7 010	6 330
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 532	4 474
<b>Summa</b>	<b>156 215</b>	<b>161 153</b>

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	13 175 000	13 175 000
<b>Summa</b>	<b>13 175 000</b>	<b>13 175 000</b>

# Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Mats Berntsson  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Mario Ochoa  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Serdar Arslan  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Christian Samuelsson  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
KPMG AB  
Andrea Åkesson  
Auktoriserad revisor





# Document history

COMPLETED BY ALL:

11.05.2023 11:54

SENT BY OWNER:

Julia Kiraly Åkesson · 10.05.2023 15:32

DOCUMENT ID:

r1g1x6MKN2

ENVELOPE ID:

SyJxTGFNN-r1g1x6MKN2

DOCUMENT NAME:

Brf Nils 23, 769612-7567 - Ej undertecknad årsredovisning 2022.pdf

16 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Christian Tomas Samuelsson salle_swe@hotmail.com	Signed Authenticated	10.05.2023 18:11 10.05.2023 18:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/10/24) IP: 78.82.197.87
2. MATS BERTSSON masseab@gmail.com	Signed Authenticated	10.05.2023 23:18 10.05.2023 23:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/01/14) IP: 78.82.202.243
3. MARIO OCHOA ochoa.mariojavier@gmail.com	Signed Authenticated	10.05.2023 23:52 10.05.2023 23:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/01/04) IP: 78.82.179.211
4. Serdar Arslan serdararslan.89@gmail.com	Signed Authenticated	11.05.2023 10:43 11.05.2023 10:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/06/27) IP: 109.228.195.129
5. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@kpmg.se	Signed Authenticated	11.05.2023 11:54 11.05.2023 11:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/05/14) IP: 195.84.56.2

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed