

# Årsredovisning 2023

## Brf Nyhem

745000-1511



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Nyhem

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

## 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 kommer 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.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### 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 sitt säte i Lund.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1931-01-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1931-01-31 och nuvarande stadgar registrerades 2019-08-16 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Skjutsstallen 7	1931	Lund

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos IF Skadeförsäkring AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1931

Föreningen har 47 bostadsrätter om totalt 2 472 kvm och 2 lokaler om 120 kvm. Byggnadernas totalyta är 2592 kvm.

Lägenhetsfördelning:

20 st 1 rum och kök

24 st 2 rum och kök

2 st 3 rum och kök

1 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt.

### Styrelsens sammansättning

Hans Strömberg	Ordförande
Alma Dahlberg	Styrelseledamot
Lovisa Sundqvist	Styrelseledamot
Tom Karlsson	Styrelseledamot
Åsa Ryberg	Suppleant

#### Valberedning

Alma Dahlberg  
Lovisa Sundqvist

#### Firmateckning

Friman tecknas av styrelsen.

#### Revisorer

Elvedin Music    Auktoriserad revisor    Revisorsgruppen i Malmö AB

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

#### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2028.

#### Utförda historiska underhåll

**2023** ● Fullständig målning av yttertak  
Nytt staket mot Kung Oskars väg 7

**2022-2024** ● Ny/renoverad ventilation till samtliga lägenheter som medfört godkänd OVK

**2022** ● Hängrännor har tvättats med algtvätt och bättringsmålning har gjorts. Även takfallet ut mot Kung Oskars väg har blivit behandlat med medel motverkande algpåväxt.  
Trälådor på vinden har blivit nedskurna och extra brandskyddsisolering är monterat på vinden.  
Renovering av avlopp; filmning samt spolning har gjorts av liggaren och stick i källaren. Filmning, spolning och dokumentering av huvudstam i bottenplan är genomförd. Offert för relining av liggaren h  
Automatisk dörrstängare till Sushi2go har monterats.  
Genomföring i vägg mellan Salong Pistage och Sushi2go tätades.  
Lister i dörren, mellan Sushi2go och korridoren i fastigheten på Spolegatan 24, har bytts ut.  
Undersökning av yttertak har gjorts för kommande renovering.

#### Planerade underhåll

**2024** ● Nya portkodsdosor  
Lagning och putsning vid hissen  
Relining av avloppsledning i källaren  
Underhållsspolning hela fastigheten

**2026** ● Trappmålning samtliga trapphus

#### Avtal med leverantörer

Projektledare för renovering av ventilationskanaler	Byggkon
Renoverar ventilationskanaler	Skorstenteamet i Skåne AB
Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB

### Övrig verksamhetsinformation

Under året har styrelsen drivit ventilationsprojektet vidare vilket har blivit mer långdraget och dyrare än beräknat pga nödvändiga tilläggsarbeten. Glädjande är att nu kan vi konstatera att samtliga lägenheters ventilation uppfyller kraven och slutbesiktning är gjord med godkänd ventilationskontroll. Under året har även hela yttertaket blivit ommålat efter att inspektion och filmning visat på behovet.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Inflationen har medfört att kostnaden för våra leverantörsavtal har stigit och det, tillsammans med kostnader för våra renoverings/underhållsprojekt, gjorde att styrelsen beslutade om en avgiftshöjning på 8 % från den 1:e juni. Energikostnaderna var fortsatt höga under början av 2023 för att mot sommaren sjunka mot mer normala kostnader. Om man jämför 2023 med 2022 så lyckades vi sänka elförbrukningen med 5 % parallellt som värmeförbrukningen ökade med 6 %. Föreningen sökte och fick beviljat ett Elstöd på ca 84000 kr för ökade kostnader under perioden 1 oktober 2021 till och med 30 september 2022. Föreningen tog nytt lån på 1,7 miljoner i september för att finansiera ventilationsprojektet och takmålningen. Då räntan beräknas sjunka framöver sattes lånet med rörlig ränta för att senare kunna bindas till mer fördelaktig ränta. Föreningens belåningsgrad är dock fortsatt låg, även med det nya lånet. Föreningen har lån motsvarande 4500 kr/kvm.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 76 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 78 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2024=1433 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2024=573 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2024 = 5730 kronor/per år och tillstånd).

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 051 890	1 896 639	1 854 231	1 795 236
Resultat efter fin. poster	-365 678	144 595	-331 065	110 131
Soliditet (%)	67	70	69	71
Yttre fond	959 200	619 275	751 888	375 944
Taxeringsvärde	63 355 000	63 355 000	47 349 000	47 349 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	745	687	670	660
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,2	89,5	89,3	90,9
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	4 586	3 962	4 024	3 885
Skuldsättning per kvm totalyta	4 373	3 778	3 838	3 705
Sparande per kvm totalyta	262	146	145	137
Elkostnad per kvm totalyta, kr	93	141	96	73
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	141	118	134	120
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	38	40	36	39
Energikostnad per kvm totalyta	272	299	266	231
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,20	1,07	1,02	1,41
Räntekänslighet (%)	6,16	5,77	6,01	5,89

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Uppllysning vid förlust

Under året har vi investerat i fastighetens ventilationssystem, där vi ersatt ett icke fungerande och icke befintligt ventilationssystem med ett helt nytt. Vi även gjort en total ommålning av yttertaket. Dessa investeringar har har medfört ett negativt resultat och som åtgärd har vi under 2023 höjt avgiften vid ett tillfälle samt ytterligare en gång från och med 2024.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	128 615	-	-	128 615
Upplåtelseavgifter	2 332 643	-	-	2 332 643
Fond, yttre underhåll	619 275	-	339 925	959 200
Balkongfond	6 000	-	-	6 000
Uppskrivningsfond	25 176 000	-	-	25 176 000
Direkt kapitaltillskott	114 581	-	-	114 581
Balanserat resultat	-4 344 446	144 595	-339 925	-4 539 776
Årets resultat	144 595	-144 595	-365 678	-365 678
<b>Eget kapital</b>	<b>24 177 263</b>	<b>0</b>	<b>-365 678</b>	<b>23 811 585</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 533 776
Årets resultat	-365 678
<b>Totalt</b>	<b>-4 899 454</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	375 944
Att från yttre fond i anspråk ta	-845 306
Balanseras i ny räkning	-4 430 092
	<b>-4 899 454</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 051 890	1 896 639
Övriga rörelseintäkter	3	84 634	1 759
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 136 524</b>	<b>1 898 398</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 915 192	-1 243 560
Övriga externa kostnader	8	-141 089	-117 541
Personalkostnader	9	-137 990	-94 596
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-198 492	-198 492
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 392 764</b>	<b>-1 654 189</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-256 240</b>	<b>244 209</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		16 823	6 068
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-126 261	-105 682
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-109 438</b>	<b>-99 614</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-365 678</b>	<b>144 595</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-365 678</b>	<b>144 595</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	32 222 095	32 416 207
Maskiner och inventarier	12	3 102	7 482
Pågående projekt	13	1 620 787	778 484
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>33 845 984</b>	<b>33 202 173</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>33 848 784</b>	<b>33 204 973</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		55 558	33 956
Övriga fordringar	15	27 162	25 331
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	75 090	70 502
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>157 810</b>	<b>129 789</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 620 157	1 042 433
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 620 157</b>	<b>1 042 433</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 777 967</b>	<b>1 172 222</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>35 626 750</b>	<b>34 377 195</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		2 575 839	2 575 839
Uppskrivningsfond		25 176 000	25 176 000
Fond för yttre underhåll		959 200	619 275
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>28 711 039</b>	<b>28 371 114</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 533 776	-4 338 446
Årets resultat		-365 678	144 595
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 899 454</b>	<b>-4 193 851</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>23 811 585</b>	<b>24 177 263</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17	8 383 966	9 650 133
Övriga långfristiga skulder		26 336	26 336
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 410 302</b>	<b>9 676 469</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		2 952 000	143 600
Leverantörsskulder		128 693	69 498
Skatteskulder		9 512	7 316
Övriga kortfristiga skulder		7 190	6 894
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	307 468	296 154
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 404 863</b>	<b>523 462</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>35 626 750</b>	<b>34 377 195</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-256 240</b>	<b>244 209</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	198 492	198 492
	<b>-57 748</b>	<b>442 701</b>
Erhållen ränta	16 823	6 068
Erlagd ränta	-125 016	-119 328
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-165 941</b>	<b>329 441</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-28 021	-10 521
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	71 756	-439 314
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-122 206</b>	<b>-120 394</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-842 303	-247 897
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-842 303</b>	<b>-247 897</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	1 700 000	0
Amortering av lån	-157 767	-154 563
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>1 542 233</b>	<b>-154 563</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>577 724</b>	<b>-522 854</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 042 433</b>	<b>1 565 286</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 620 157</b>	<b>1 042 433</b>

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Nyhem har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

#### 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	3,2 %
Fastighetsförbättringar	1,3 %
Maskiner och inventarier	10 %

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 föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

**NOT 2, NETTOOMSÄTTNING**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Årsavgifter, bostäder	1 790 521	1 647 780
Övriga årsavgifter	0	-1 500
Hysesintäkter, lokaler	181 321	164 894
Bredband	50 760	50 760
Övriga intäkter	29 288	34 705
<b>Summa</b>	<b>2 051 890</b>	<b>1 896 639</b>

**NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Övriga intäkter	3	1 759
Elstöd	84 631	0
<b>Summa</b>	<b>84 634</b>	<b>1 759</b>

**NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Besiktning och service	8 768	8 270
Städning	67 434	63 679
Trädgårdsarbete	6 008	12 946
<b>Summa</b>	<b>82 210</b>	<b>84 894</b>

**NOT 5, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Reparationer	15 258	91 400
Försäkringsskador	3 205	5 911
Planerat underhåll	845 750	36 019
<b>Summa</b>	<b>864 213</b>	<b>133 330</b>

**NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighetsel	241 050	365 382
Uppvärmning	364 955	306 259
Vatten	97 894	103 258
Sophämtning	83 500	62 297
<b>Summa</b>	<b>787 399</b>	<b>837 196</b>

NOT 7, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	37 305	32 907
Kabel-TV	55 832	52 814
Bredband	0	17 476
Fastighetsskatt	88 233	84 943
<b>Summa</b>	<b>181 370</b>	<b>188 140</b>

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023	2022
Förbrukningsmaterial	760	6 639
Övriga förvaltningskostnader	43 329	17 741
Juridiska kostnader	5 625	1 250
Revisionsarvoden	20 000	22 942
Ekonomisk förvaltning	71 375	68 969
<b>Summa</b>	<b>141 089</b>	<b>117 541</b>

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2023	2022
Styrelsearvoden	105 000	75 444
Sociala avgifter	32 990	19 152
<b>Summa</b>	<b>137 990</b>	<b>94 596</b>

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	126 261	105 682
<b>Summa</b>	<b>126 261</b>	<b>105 682</b>

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	37 760 053	37 760 053
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>37 760 053</b>	<b>37 760 053</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-5 343 846	-5 149 734
Årets avskrivning	-194 112	-194 112
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-5 537 958</b>	<b>-5 343 846</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>32 222 095</b>	<b>32 416 207</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>25 176 000</i>	<i>25 176 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	27 808 000	27 808 000
Taxeringsvärde mark	35 547 000	35 547 000
<b>Summa</b>	<b>63 355 000</b>	<b>63 355 000</b>

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	155 907	155 907
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>155 907</b>	<b>155 907</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-148 425	-144 045
Avskrivningar	-4 380	-4 380
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-152 805</b>	<b>-148 425</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>3 102</b>	<b>7 482</b>

NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT	2023-12-31	2022-12-31
Ventilationsrenovering	1 620 787	778 484
<b>Summa</b>	<b>1 620 787</b>	<b>778 484</b>

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2023-12-31	2022-12-31
Insats Branschorganisation	2 800	2 800
<b>Summa</b>	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>



NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	25 729	25 271
Övriga fordringar	1 433	60
<b>Summa</b>	<b>27 162</b>	<b>25 331</b>

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 592	1 447
Försäkringspremier	40 286	37 195
Kabel-TV	16 215	15 227
Förvaltning	16 997	16 633
<b>Summa</b>	<b>75 090</b>	<b>70 502</b>

NOT 17, SKULDER TILL

KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek AB	2025-12-01	0,85 %	260 354	263 346
Stadshypotek AB	2027-01-30	1,37 %	3 990 316	4 034 316
Stadshypotek AB	2024-12-01	0,91 %	1 170 567	1 218 567
Stadshypotek AB	2025-12-01	0,85 %	870 000	880 000
Stadshypotek AB	2025-12-01	0,85 %	3 358 896	3 397 504
Stadshypotek AB	2024-03-22	4,85 %	1 685 833	
<b>Summa</b>			<b>11 335 966</b>	<b>9 793 733</b>
Varav kortfristig del			2 952 000	143 600

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 334 626 kr.

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.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Städning	0	6 960
El	21 564	45 682
Uppvärmning	53 436	50 597
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32 043	30 269
Utgiftsräntor	1 995	750
Vatten	8 823	0
Förutbetalda avgifter/hyror	189 607	161 896
<b>Summa</b>	<b>307 468</b>	<b>296 154</b>

**NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER**

Fastighetsinteckning

**2023-12-31**

11 422 000

**2022-12-31**

9 979 000



## Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Hans Strömberg  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Alma Dahlberg  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Lovisa Sundqvist  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Tom Karlsson  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Elvedin Music Revisorsgruppen i Malmö AB  
Auktoriserad revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557516859216

## Dokument

### Årsredovisning 2023 Brf Nyhem

Huvuddokument

19 sidor

Startades 2024-05-06 12:54:46 CEST (+0200) av A L (AL)

Färdigställt 2024-05-08 10:22:06 CEST (+0200)

## Initierare

AL (AL)

Simpleko

amelie.lohman@simpleko.se

## Signerare

Hans Strömberg (HS)

[hansnyhem@gmail.com](mailto:hansnyhem@gmail.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"HANS OLOF STRÖMBERG"

Signerade 2024-05-06 13:45:10 CEST (+0200)

Lovisa Sundqvist (LS)

[lovisa.sundqvist@gmail.com](mailto:lovisa.sundqvist@gmail.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"LOVISA SUNDQVIST"

Signerade 2024-05-06 13:12:27 CEST (+0200)

Alma Dahlberg (AD)

[dahlbergalma@gmail.com](mailto:dahlbergalma@gmail.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"ALMA DAHLBERG"

Signerade 2024-05-06 21:23:35 CEST (+0200)

Tom Karlsson (TK)

[Nairaruimen@gmail.com](mailto:Nairaruimen@gmail.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TOM

KARLSSON"

Signerade 2024-05-06 13:18:27 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557516859216

Elvedin Music (EM)

*eddie.music@revisorsgruppen.se*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var*

*"Elvedin Music"*

*Signerade 2024-05-08 10:22:06 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>

