

Brf Nybergstreaan

Org.nr: 713200-0626

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Nybergstean, organisationsnummer 713200-0626, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Bostadsrättsföreningen registrerades 1955-09-16.

Ekonomisk plan registrerades år 1962-06-01.

Föreningen förvärvade fastigheterna år 1957.

Säte

Föreningens säte är i Järfälla

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-27.

På stämman deltog 22 medlemmar.

Styrelse

Ordförande	Mikael Rörseth
Ledamot	Guye Christina Margareta Hagman
Ledamot	Anette Amareh
Ledamot	Yasmine Tüten
Suppleant	Lise-Lotte Almqvist

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.
Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna.

Valberedning

Lise-Lotte Almqvist, Farid Mourad

Revisor

Revisor Sanna Lindqvist
BOREV Revision AB

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: JAKOBSBERG 2:1214, JAKOBSBERG 2:1215, JAKOBSBERG 2:1369

Fastigheten bebyggdes 1957-1960 och består av 3 flerbostadshus

Värdeåret är 1964

Föreningen har 96 bostadsrätter om totalt 6 954 kvm och 5 lokaler om 540 kvm. Byggnadernas totalyta är 7494 kvm.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Försäkring

Arthur J Gallagher Proinova Agency AB

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

Bostadslägenheter

upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²	Garage och P-platser	Antal platser
Summa	96	6 954		82

Lokaler

upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²
	5	540

Förvaltning

Avtal

Fastighetsförvaltning
Ekonomisk förvaltning

Leverantör

Jakobsen Properties AB
Jakobsen Ekonomi AB

Underhåll

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2060. Underhållsplanen uppdaterades 2022. Föreningens nuvarande underhållsplan innehåller ej uppskattade kostnader och uppfyller därmed inte lagkravet fullt ut för en underhållsplan enligt BFNAR 2023:1. Föreningen håller på att uppdatera underhållsplanen tillsammans med föreningens tekniska förvaltare och planen är att den nya underhållsplanen ska uppfylla kraven.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Tidigare utfört underhåll

	År	Kommentar
Belysning tvättstugor och källargångar	2024	
Stambyte	2024	64 lägenheter samt en tvättstuga

Planerat underhåll

	År	Kommentar
Byte av låssystem	2024-2025	
Stambyte	2025	32 lägenheter samt två tvättstugor

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2024 så har arbetet med stambyte fortskridit enligt plan och vid årsslutet så var 2/3-delar av arbetet slutfört. I samband med stambytet har en handfull vattenskador också hanterats som har medfört extra kostnader. Vidare har upptäckten av begränsad användning av asbestrelaterade material i rörböjar i källare också inneburit merkostnader för stambytet då saneringsåtgärder varit tvungna att genomföras. Armaturer i källargångar har bytts ut. På grund av att alltför många medlemmar känner en otrygghet så har styrelsen beslutat att byta ut låssystemet vilket i en första fas införts gällande soprummen vid Hammarvägen 39. I samband med införandet av nytt låssystem till soprummet så har även trygghetskameror satts in i dessa soprum.

Föreningen höjde avgiften med 33% 2024, samt 8% 2025.

Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början	125
Tillkommande medlemmar under året	2
Avgående medlemmar under året	2
Under året har 2 överlåtelser skett.	
Medlemmar vid räkenskapsårets slut	125

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	6 119	4 678	4 202	3 998
Resultat efter finansiella poster, tkr	591	2	1 072	786
Soliditet ¹ , %	30	96	93	93
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	832	625		
Skuldsättning / kvm	4 019	0		
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	4 331	0		
Sparande / kvm	140	131		
Räntekänslighet	5	0		
Elkostnad / kvm	40	26		
Värmekostnad / kvm	134	144		
Vattenkostnad / kvm	67	43		
Energikostnad / kvm	240	212		
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	98	82		

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Kommentarer till årets resultat och föreningens ekonomiska ställning

Den ökade skuldsättningen på grund av stambyte har medfört att styrelsen höjt avgifterna för att ta höjd för ökade kostnader.

Kostnad för medlemmarnas egen elförbrukning ingår inte i årsavgiften

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	600 000	10 193 287	2 465 314	1 853
Resultatdisposition enligt stämman:				
Reservering fond för yttre underhåll		321 336	-321 336	
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		-472 135	472 135	
Balanseras i ny räkning			1 853	- 1 853
Årets resultat				590 596
Belopp vid årets utgång	600 000	10 042 488	2 617 966	590 596

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	2 617 966
Årets resultat	590 596
Totalt	3 208 562

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	3 208 562
Totalt	3 208 562

Resulträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	2	6 119 442	4 677 949
Övriga rörelseintäkter	3	-196 807	660 722

Summa rörelseintäkter		5 922 635	5 338 671
------------------------------	--	------------------	------------------

RÖRELSEKOSTNADER

Operativ drift och underhåll	4	-3 634 848	-4 096 060
Administration och förvaltning	5	-256 017	-361 954
Personalkostnader	6	-350 095	-388 400
Avskrivningar		-507 924	-507 924

Summa rörelsekostnader		-4 748 884	-5 354 338
-------------------------------	--	-------------------	-------------------

RÖRELSERESULTAT

		1 173 751	-15 667
--	--	------------------	----------------

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3	18 186
Räntekostnader och liknande resultatposter		-583 158	-666

Summa finansiella poster		-583 155	17 520
---------------------------------	--	-----------------	---------------

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

		590 596	1 853
--	--	----------------	--------------

RESULTAT FÖRE SKATT

		590 596	1 853
--	--	----------------	--------------

ÅRETS RESULTAT

		590 596	1 853
--	--	----------------	--------------

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	8 907 104	9 415 028
Pågående nyanläggningar	8	29 987 137	205 000
Summa materiella anläggningstillgångar		38 894 241	9 620 028
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	9	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		38 897 741	9 623 528
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		44 493	-1 971
Övriga fordringar		189 723	15 193
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		18 795	264 743
Summa kortfristiga fordringar		253 011	277 965
Kassa och bank			
Kassa och bank		7 549 667	3 949 296
Summa kassa och bank		7 549 667	3 949 296
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 802 678	4 227 261
SUMMA TILLGÅNGAR		46 700 419	13 850 789

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		600 000	600 000
Fond för yttre underhåll		10 042 488	10 193 287
Summa bundet eget kapital		10 642 488	10 793 287
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 617 966	2 465 314
Årets resultat		590 596	1 853
Summa fritt eget kapital		3 208 562	2 467 167
SUMMA EGET KAPITAL		13 851 050	13 260 454
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	10	29 740 000	0
Summa långfristiga skulder		29 740 000	0
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		29 740 000	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		1 703 733	246 982
Skatteskulder		197 088	19 488
Övriga skulder		125 637	110 520
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		702 911	213 345
Skulder till kreditinstitut	10	380 000	0
Summa kortfristiga skulder		3 109 369	590 335
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		3 109 369	590 335
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		46 700 419	13 850 789

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 173 751	-15 666
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	507 924	507 924
Summa	1 681 675	492 258
Erhållen ränta	3	18 186
Erlagd ränta	-583 158	-666
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 098 520	509 777
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/ minskning av rörelsefordringar	24 954	239 071
Ökning/ minskning av rörelseskulder	2 139 034	-350 345
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 262 508	398 503
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-29 782 137	-205 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-29 782 137	-205 000
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Nytt lån	30 500 000	
Amortering	-380 000	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	30 120 000	
Årets kassaflöde	3 600 371	193 503
Likvida medel vid årets början	3 949 296	3 755 793
Likvida medel vid årets slut	7 549 667	3 949 296

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen för Brf Nybergstean har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 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. Klientmedel klassificeras som likvida medel.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnaden är indelad i komponenter som alla skrivs av på 50 år. Inventarier skrivs av över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången. 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.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnad	50

Not 2. Nettoomsättning	2024	2023
Årsavgifter		
Årsavgifter	5 787 430	4 349 048
Hysesintäkter		
Lokaler	185 885	167 137
Garage	90 749	101 189
P-platser	51 781	52 644
	328 415	320 970
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	3 439	7 875
Övriga intäkter	158	56
	3 597	7 931
Totalt nettoomsättning	6 119 442	4 677 949

Not 3. Övriga rörelseintäkter	2024	2023
Övriga rörelseintäkter		
Fakturerade kostnader	-203 874	203 874
Försäkringsersättningar	0	465 265
Övriga ersättningar och intäkter	7 067	-8 417
	-196 807	660 722
Totalt övriga rörelseintäkter	-196 807	660 722

Not 4. Operativ drift och underhåll

	2024	2023
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	298 032	194 421
Uppvärmning	1 000 561	1 078 072
Vatten och avlopp	501 502	319 090
Sophämtning	139 266	170 908
	1 939 361	1 762 491
Funktionell anläggningservice		
Brandskydd	33 002	0
Köpta tjänster		
Sophantering	0	8 301
Fastighetskötsel	173 760	281 056
Fastighetskötsel extra	162 341	29 893
Fastighetsstäd	187 468	71 921
Gemensamma utrymmen	38 924	2 250
Fastighetskötsel gård	1 735	85 751
Serviceavtal	1 658	8 871
Snöröjning/sandning	154 767	189 649
Förbrukningsmaterial	65	15 792
Fordon	0	44 681
	720 718	738 164
Distribuerade servicetjänster		
Bredband/kabel-TV	21 927	25 750
Övriga driftkostnader		
Fastighetsförsäkring	264 743	250 218
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	177 600	173 664
	442 343	423 882
Reparationer		
Reparationer	218 340	31 125
Fönster	0	2 335
Portar och lås	18 576	15 395
Tvättstuga	116 892	71 714
Garage och p-platser	2 240	9 973
El	110 792	39 213
VVS	10 657	93 431
Skador/klotter	0	4 019
Vattenskada	0	406 433
	477 497	673 638
Underhåll		
Underhåll	0	89 650
Trapphus	0	292 898
Tvättstuga	0	56 525
Stambyte	0	33 062
	0	472 135
Totalt operativ drift och underhåll	3 634 848	4 096 060

Not 5. Administration och förvaltning

	2024	2023
Styrelsen		
Styrelseomkostnader	0	3 150
Medlems- och föreningsavgifter		
Bostadsrätterna	0	15 620
Föreningsavgifter	9 084	9 164
	9 084	24 784
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	118 280	82 044
Extra ekonomisk förvaltning	5 411	0
Medlemskostnader	14 579	0
	138 270	82 044
Teknisk förvaltning		
Konsultarvode	58 939	22 388
Revision		
Revisionsarvode	20 663	17 625
Försäkringar och övriga riskkostnader		
Övriga konstaterade förluster	0	172 295
Övriga kostnader		
Föreningskostnader	0	6 017
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	0	11 554
Inkassokostnader	784	4 375
Tidningar och facklitteratur	689	689
Kreditupplysning	0	2 631
Övriga kostnader	27 588	2 435
Administration	0	11 967
	29 061	39 668
Totalt administration och förvaltning	256 017	361 954

Not 6. Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsen		
Styrelsearvode	214 800	203 139
Sociala kostnader	60 295	73 086
Övriga arvoden	75 000	0
Löner till kollektivanst	0	111 975
SPP/tjänstepension/FORA	0	200
	350 095	388 400
Totalt personalkostnader	350 095	388 400

Not 7. Byggnader och mark		2024-12-31	2023-12-31	
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Ingående anskaffningsvärden		26 056 305	26 056 305	
Utgående anskaffningsvärden		26 056 305	26 056 305	
Akkumulerade avskrivningar				
Ingående avskrivningar		- 16 641 277	- 16 133 353	
Årets avskrivningar		- 507 924	- 507 924	
Utgående avskrivningar		-17 149 201	-16 641 277	
Utgående redovisat värde		8 907 104	9 415 028	
Taxeringsvärden				
Taxeringsvärde byggnader		71 965 000	71 965 000	
Taxeringsvärde mark		35 147 000	35 147 000	
		107 112 000	107 112 000	
Not 8. Pågående nyanläggningar		2024-12-31	2023-12-31	
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Ingående anskaffningsvärden		205 000	0	
Inköp		29 782 137	205 000	
Utgående anskaffningsvärden		29 987 137	205 000	
Utgående redovisat värde		29 987 137	205 000	
Not 9. Långfristiga värdepappersinnehav		2024-12-31	2023-12-31	
Insats Bostadsrätterna		3 500	3 500	
Summa		3 500	3 500	
Not 10. Skulder till kreditinstitut				
	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
SEB	2026-02-28	4,07 %	9 120 000	0
SEB	2027-06-28	3,44 %	10 500 000	0
SEB	2028-10-28	2,92 %	10 500 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			30 120 000	0
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-380 000	0
			29 740 000	0
Skulder till kreditinstitut där föreningen inte har en ovillkorad rätt att senarelägga skuldens reglering i minst 12 månader efter balansdagen redovisas som kortfristiga.				
Not 11. Ställda säkerheter		2024-12-31	2023-12-31	
Fastighetsinteckningar		31 026 000	31 026 000	
Summa:		31 026 000	31 026 000	

Underskrifter

Ort Underskrifter enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Mikael Rörseth
Ordförande

Guye Christina Margareta Hagman
Ledamot

Anette Amareh
Ledamot

Yasmine Tüten
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

BOREV Revision AB
Sanna Lindqvist
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

19.05.2025 09:25

SENT BY OWNER:

Emma Danielsson · 19.05.2025 08:34

DOCUMENT ID:

H1xdybUdZxl

ENVELOPE ID:

BJdkW8dbeg-H1xdybUdZxl

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Brf Nybergstreaan.pdf

16 pages

SHA-512:

5a67e553bde17ce5225dfb981ef7393fa1e49d140e6d77
cd66d5f53146063d0c2da403564095380dc7884da776a
57fd7089a668c49c78c415fbef52a0a3ce39d

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Guye Christina Margareta Hagman hagmanguye@gmail.com	 Signed Authenticated	19.05.2025 08:40 19.05.2025 08:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1947/02/03) IP: 79.150.234.209
MIKAEL RÖRSETH m.rorseth@gmail.com	 Signed Authenticated	19.05.2025 08:41 19.05.2025 08:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/09/19) IP: 194.68.158.149
YASMIN ILONA TÜTEN yastut@outlook.com	 Signed Authenticated	19.05.2025 08:55 19.05.2025 08:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/06/21) IP: 83.185.38.25
ANETTE AMAREH anette_amareh@hotmail.com	 Signed Authenticated	19.05.2025 08:57 19.05.2025 08:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/04/12) IP: 83.249.54.121
Sanna Karin Helena Lindkvist sanna.lindqvist@borev.se	 Signed Authenticated	19.05.2025 09:25 19.05.2025 09:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/03/17) IP: 95.140.187.181

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

📎 Attachments

No attachments related to this 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