



Årsredovisning 2025

Brf Nyby i Torshälla



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Nyby i Torshälla med säte i Eskilstuna org.nr. 718000-2540 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1946. Föreningens stadgar registrerades senast 2006-08-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Eskilstuna kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Pundvreten 1	1946-10-02	1949

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
6	lokaler (hyresrätt)	302
90	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 872
90	p-platser	0
3	garageplatser	30
Totalt 189 objekt		5 204

Föreningens lägenheter fördelas på:

18 st 1 rok
60 st 2 rok
12 st 3 rok

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Petri Åvik	Ordförande
Karl Åke Rosen	Ledamot
Petter Lymar	Ledamot
Jasna Bajric	Ledamot
Bo Gustafsson	Suppleant
Marita Andersson	Suppleant
Henrietta Warodell	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Karl Åke Rosen, Petter Lymar, Jasna Bajric, Bo Gustafsson, Marita Andersson och Henrietta Warodell.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Revisorer har varit: Kristin Norrman med Isak Nilsson som suppleant valda av föreningen, samt Ola Trané med Andreas Holman som suppleant, båda revisorer hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Ken Truong, Emilio Verdago samt Janaki Haag, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar.

Extra stämma hölls 2025-06-23 avseende val av valberedning. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +8%.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-11-08.

Övrig föreningsinformation

Föreningen har gruppavtal för kabel-tv med Com Hem/Tele2. Föreningen har en deponi för nycklar vid användning av bastu: 200 kr och gym: 200 kr per hushåll. Under 2025 har föreningen sått gräs på de gräsmattor som saknade gräs.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1985	Aluminiumbeklädnad av fasad
1991	Stambyte samt renovering av kök och badrum
1996	Uppsättning av balkongtak
1999	Byte av lägenhetsdörrar
2002	Fönsterbyte
2004	Bredbandsinstallation
2005/2006	Ombyggnad av ventilation
2010	Bergvärme
2013	6 nya p-platser med motorvärmare
2016	Nya inglasade balkonger samt asfaltering av parkering
2018	Ombyggnad nedfart
2018	Byte av värmepump och kompressor och takfläktar
2019	Fasadtvätt
2019/2020	Byte av kompressor
2021	Takvård, avlägsnande av mosstillväxt
2024	Dränering av våra 4 hus
2024	Efter dränering har det gjorts asfaltering på skadade ytor och utanför portarna
2025	Ytbehandling av våra tak

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning och fastighetsskötsel
Rämö Fastighetstjänst	Trappstädning
Bergslagens Mattleasing	Entrémattor
Eskilstuna Energi & Miljö	Fjärrvärme, renhållning, el, vatten och avlopp
QuickNet AB	Bredband
Com Hem AB/Tele2	Kabel-TV
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring
Kyl Tjänst E-a AB	Serviceavtal värmepump
Hi3G Access AB	Mobilabonnemang

Petter Lymar och Petri Åvik har varit vicevärdar.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Byta ut parkeringsplankor.
Fasadtvätt.
Renovering av tvättstugor.

Medlemsinformation

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 103 och under året har det tillkommit 12 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 101.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	211	98	94	154	210
Skuldsättning, kr/kvm	2 683	2 600	2 108	2 265	2 491
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 811	2 847	2 252	2 420	2 657
Räntekänslighet, %	3	4	3	4	4
Energikostnad, kr/kvm	263	269	302	235	218
Årsavgifter, kr/kvm	840	786	745	710	682
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	95	92	93	93
Totala intäkter, kr/kvm	849	758	756	688	691
Nettoomsättning, tkr	4 324	4 043	3 850	3 583	3 585
Resultat efter finansiella poster, tkr	174	-270	-213	82	150
Soliditet, %	32	30	36	35	34

Enligt regelverket BFNAR 2023:1 ska garageytan inkluderas i totala ytan vid beräkning av nyckeltalen. Detta har tillämpats från och med år 2024, vilket medför bristande jämförbarhet mot tidigare år.

Förklaring av nyckeltal, se Not 1.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	89 290	0	0	89 290
Underhållsfond, kr	4 986 775	0	-45 649	4 941 126
S:a bundet eget kapital, kr	5 076 065	0	-45 649	5 030 416
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 099 727	-269 538	45 649	1 875 838
Årets resultat, kr	-269 538	269 538	173 501	173 501
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 830 189	0	219 150	2 049 339
S:a eget kapital, kr	6 906 254	0	173 501	7 079 755

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 65 000 kr samt ianspråktagande skatt med 110 649 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 830 190
Årets resultat, kr	173 501
Reservation till underhållsfond, kr	-65 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	110 649
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 049 340

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 049 340

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 324 374	4 042 537
Övriga rörelseintäkter		7 588	0
Summa Rörelseintäkter		4 331 962	4 042 537
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 688 956	-2 786 721
Övriga externa kostnader	Not 4	-101 743	-93 936
Personalkostnader	Not 5	-137 880	-138 414
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-790 528	-712 759
Summa Rörelsekostnader		-3 719 106	-3 731 830
Rörelseresultat		612 856	310 707
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		122	843
Räntekostnader och liknande resultatposter		-439 477	-581 088
Summa Finansiella poster		-439 355	-580 245
Resultat efter finansiella poster		173 501	-269 538
Resultat före skatt		173 501	-269 538
Årets resultat		173 501	-269 538

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 6	21 174 056	21 964 584
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		21 174 056	21 964 584
Summa Anläggningstillgångar		21 174 056	21 964 584

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		-750	4 008
Övriga kortfristiga fordringar	Not 7	1 087 201	529 015
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		96 628	237 049
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 183 078	770 072

Kassa och bank

Kassa och bank		5 333	5 333
<i>Summa Kassa och bank</i>		5 333	5 333
Summa Omsättningstillgångar		1 188 411	775 405

Summa Tillgångar		22 362 468	22 739 989
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	89 290	89 290
Fond för yttre underhåll	4 941 126	4 986 775
Summa Bundet eget kapital	5 030 416	5 076 065

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 875 838	2 099 727
Årets resultat	173 501	-269 538
Summa Fritt eget kapital	2 049 339	1 830 190

Summa Eget kapital

7 079 755 **6 906 254**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 8	1 458 750	1 477 500
Summa Långfristiga skulder		1 458 750	1 477 500

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 9	12 237 181	12 390 986
Leverantörsskulder		156 398	363 739
Skatteskulder		32 012	6 918
Övriga kortfristiga skulder	Not 10	858 074	843 991
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	540 298	750 601
Summa Kortfristiga skulder		13 823 963	14 356 235

Summa Skulder

15 282 713 **15 833 735**

Summa Eget kapital och skulder

22 362 468 **22 739 989**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	612 856	310 707
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	790 528	712 759
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	790 528	712 759
Erhållen ränta	122	843
Erlagd ränta	-554 477	-467 884
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	849 029	556 426
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	145 047	-144 190
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-263 468	177 432
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-118 420	33 242
Kassaflöde från den löpande verksamheten	730 609	589 668
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-4 029 750
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-4 029 750
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-172 555	2 898 704
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-172 555	2 898 704
Årets kassaflöde	558 054	-541 379
Likvida medel vid årets början	533 991	1 075 370
Likvida medel vid årets slut	1 092 045	533 991

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	2966 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 953 436	3 690 850
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	139 320	139 320
	Hyror lokaler	102 288	91 481
	Hyror garage och parkeringsplatser	273 000	273 750
	Övriga primära intäkter	18 203	14 232
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 486 247	4 209 633
	Avgiftsbortfall	-2 250	0
	Hysesbortfall	-18 600	-29 523
	Avsatt till inre fond	-141 023	-137 573
	<i>Summa</i>	-161 873	-167 096
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 324 374	4 042 537

I årsavgiften ingår värme och vatten.

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-489 355	-473 055
	Snö och halk-bekämpning	-18 724	-36 224
	Reparationer	-223 643	-292 076
	Planerat underhåll	-110 649	-77 631
	El	-173 736	-196 880
	Uppvärmning	-860 868	-971 123
	Vatten	-305 276	-267 156
	Sophämtning	-100 805	-108 681
	Fastighetsförsäkring	-46 912	-40 799
	Kabel-TV och bredband	-215 899	-212 936
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-143 090	-110 160
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 688 956	-2 786 721

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-39 862	-25 961
	Extern revision	-19 125	-17 875
	Konsultkostnader	-31 316	-50 000
	Föreningsverksamhet	-640	0
	Övriga förvaltningskostnader	-10 800	-100
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-101 743	-93 936
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-32 708	-46 750
	Revisionsarvode	-3 500	-3 500
	Övriga arvoden	-70 900	-54 600
	Sociala avgifter	-27 847	-26 744
	Övriga personalkostnader	-2 925	-6 820
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-137 880	-138 414

Not 6	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	37 676 652	33 646 901
	Ingående anskaffningsvärde mark	87 000	87 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	356 250	356 250
	Årets investeringar	0	4 029 750
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	38 119 902	38 119 902
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-16 155 317	-15 443 035
	Årets avskrivningar	-790 528	-712 282
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-16 945 845	-16 155 317
	<i>Utgående redovisat värde</i>	21 174 056	21 964 584
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	35 000 000	25 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	251 000	298 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	10 800 000	9 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	318 000	338 000
	<i>Summa</i>	46 369 000	35 236 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	17 432 000	17 432 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	17 432 000	17 432 000
Not 7	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 086 712	528 658
	Övriga fordringar	489	357
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 087 201	529 015

Not 8 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,70%	2026-09-01	1 479 720	7 408
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,59%	2026-06-30	2 917 516	39 996
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,59%	2026-06-24	3 238 655	33 216
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,59%	2026-06-24	3 108 790	31 884
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,86%	2026-04-30	1 477 500	15 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,82%	2027-03-01	1 473 750	15 000
			13 695 931	142 504
Långfristig del			1 458 750	
Nästa års amortering av långfristig skuld			15 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			12 222 181	
Kortfristig del			12 237 181	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			142 504	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			570 016	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,76%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 9 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,70%	2026-09-01	1 479 720	7 408
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,59%	2026-06-30	2 917 516	39 996
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,59%	2026-06-24	3 238 655	33 216
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,59%	2026-06-24	3 108 790	31 884
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,86%	2026-04-30	1 477 500	15 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,82%	2027-03-01	1 473 750	15 000
			13 695 931	142 504
Nästa års amortering av långfristig skuld			15 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			12 222 181	
Kortfristig del			12 237 181	

Not 10 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Källskatt	37 970	36 189
Inre fond	806 150	790 050
Övriga kortfristiga skulder	13 955	17 752
<i>Summa Övriga skulder</i>	858 074	843 991

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	362 850	396 242
Upplupna räntekostnader	14 825	129 825
Övriga upplupna kostnader	162 622	224 534
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	540 298	750 601

Årsredovisningen har fastställts av styrelsen 2026-04-01.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen NYBY i Torshälla, org.nr. 718000-2540

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen NYBY i Torshälla för räkenskapsåret 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB s ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt 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.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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 för LCE och god revisionsssed 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 för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen NYBY i Torshälla för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 revisionsssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt 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 ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB s 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.

Torshälla

Digitalt signerad av

Ola Trané
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Kristin Norman
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Nyby i Torshälla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557574957701**

Petri Ävik

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-12 kl. 18:46:05



Karl Åke Rosen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 12:51:22



Petter Lymar

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-12 kl. 18:44:19



Jasna Bajric

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 13:24:03



Kristin Norrman

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 18:37:46



Ola Trané

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 06:13:54



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Nyby i Torshälla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557575218516**

Kristin Norrman

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 18:34:20



Ola Trané

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 06:15:08



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.