



Välkommen till årsredovisningen för Brf Nyboda 9

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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.

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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Solna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-04-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1986-12-15 och nuvarande stadgar registrerades 2023-06-05 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Nyboda 9	1986	SOLNA

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Leif Bolander & CO AB (Trygg Hansa)

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1962 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1962.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 38 bostadsrätter om totalt 2836 kvm och 5 lokaler om 462 kvm.

Byggnadernas totalyta är 3 298 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lars-Olof Wahlgren	Ordförande
Ann Dahlman	Styrelseledamot
Eva Björling	Styrelseledamot
Eva Söderström	Styrelseledamot
Göran Nyström	Suppleant
Michel Svensson	Suppleant
Ulf Lidelius	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av två styrelseledamöter i förening

Revisorer

Staffan Zander Auktoriserad revisor Baker Tilly Mapema

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2025**
- Rörinspektion av takets 4 invändiga dagvattenledningar (stuprör)
 - Högtryckspolning av vertikala dagvattenledningar källare
 - OVK-besiktning lägenheter och lokaler åtgärder
 - Byte till godkända armaturer skyddsrum
 - Linjemarkering P-platser målning
 - Reparation pumpgrop och byte pump efter haveri
 - Partiellt stambyte stam 16 för återställning av Varmvattencirkulation efter skada
 - Renovering av Brand- och Utrymningslarm vind efter skada

Planerade underhåll

- 2026**
- Målning staket lekpark och byte sand i sandlådan
 - Högtryckspolning och filmning av avloppsstammar
 - Byte defekta ventiler vattenledningar källare
 - Asbestsanering rörisolering källare
 - Byte Molok för att kunna sortera ut matavfall
 - Förbereda för fastighetsnära förpackningsinsamling

Avtal med leverantörer

Bredband/TV	Tele2
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsjour	Dygnet Runt Service AB
Fastighetsstädning	ProStäd AB
Fjärrvärme	Norrenergi
Hissbesiktning	Hissbesiktning i Sverige AB
Hisservice	Hissen AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Låssystem	Låspunkten AB
Mattor i entrén	Elis Textil Service AB
Parkeringskontroller	Länsparkering
Service brandlarm	Tkk Stockholm Security Install. AB
Service pumpgrop och pump	Herman Pump AB
Snöröjning	Svensk Trädgårdsservice AB
Sophämtning, hushållssopor	PreZero Recycling AB
Teknisk förvaltning	CEMI
Trädgårdsskötsel	Svensk Trädgårdsservice AB
Tvättstugan	Söderkyl AB
Ventilationsservice	Adservio

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Moms läggs bara på om det finns lagkrav. 2025 enbart för försäljning av el till Elbilsaddning.

Höjning av medlemsavgift med 15% från 20260101. Skador och höjda kostnader för drift är orsaken.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-07-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Skador på brandlarm och avloppspump har medfört att nya serveavtal tecknats.

Avtalet om fastighetsförvaltning med Cemi har förlängts ett år.

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 47 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 48 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 258 365	2 159 639	2 153 887	1 937 506
Resultat efter fin. poster	-382 085	5 433	-458 007	-1 345 043
Soliditet (%)	96	96	97	98
Yttre fond	1 177 108	1 020 108	450 000	1 101 096
Taxeringsvärde	107 558 000	96 385 000	96 385 000	96 385 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	522	497	497	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	63,8	63,5	63,0	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	-	-	-	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Sparande / kvm totalyta, kr	-5	58	134	43
Elkostnad / kvm totalyta, kr	36	44	46	34
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	143	163	136	120
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	24	22	13	12
Energikostnad / kvm totalyta, kr	203	229	195	166
Räntekänslighet (%)	-	-	-	-

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.

Upplysning vid förlust

Årets förlust beror på kostnader för att återställa följdskador som inte täcktes av föreningens försäkring efter vattenskada januari 2025.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	11 849 538	-	-	11 849 538
Upplåtelseavgifter	6 016 167	-	-	6 016 167
Fond, yttre underhåll	1 020 108	-	157 000	1 177 108
Balanserat resultat	-4 853 647	5 433	-157 000	-5 005 215
Årets resultat	5 433	-5 433	-382 085	-382 085
Eget kapital	14 037 598	0	-382 085	13 655 513

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 848 214
Årets resultat	-382 085
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-157 000
Totalt	-5 387 300

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-5 387 300

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 258 365	2 159 639
Summa rörelseintäkter		2 258 365	2 159 639
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-1 924 530	-1 710 110
Övriga externa kostnader	7	-288 704	-234 128
Personalkostnader	8	-103 301	-92 015
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-365 300	-184 884
Summa rörelsekostnader		-2 681 835	-2 221 137
RÖRELSERESULTAT		-423 470	-61 499
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		41 385	66 931
Summa finansiella poster		41 385	66 931
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-382 085	5 433
ÅRETS RESULTAT		-382 085	5 433

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9, 16	12 037 882	11 638 242
Markanläggningar	10	202 613	241 601
Maskiner och inventarier	11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		12 240 495	11 879 843
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		12 243 295	11 882 643
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		36 539	65 389
Övriga fordringar	13	947 461	884 123
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	123 870	129 851
Summa kortfristiga fordringar		1 107 870	1 079 363
Kassa och bank			
Kassa och bank		881 077	1 610 368
Summa kassa och bank		881 077	1 610 368
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 988 947	2 689 731
SUMMA TILLGÅNGAR		14 232 242	14 572 374

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		17 865 705	17 865 705
Fond för yttre underhåll		1 177 108	1 020 108
Summa bundet eget kapital		19 042 813	18 885 813
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 005 215	-4 853 647
Årets resultat		-382 085	5 433
Summa ansamlad förlust		-5 387 300	-4 848 215
SUMMA EGET KAPITAL		13 655 513	14 037 598
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		15 000	0
Summa långfristiga skulder		15 000	0
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		142 468	144 863
Skatteskulder		6 040	7 591
Övriga kortfristiga skulder		120 952	120 952
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	292 269	261 370
Summa kortfristiga skulder		561 729	534 776
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 232 242	14 572 374

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-423 470	-61 499
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	365 300	184 884
	-58 170	123 385
Erhållen ränta	41 385	66 931
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-16 785	190 317
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	35 760	-151 548
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	26 954	43 180
Kassaflöde från den löpande verksamheten	45 928	81 948
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-725 952	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-725 952	0
Finansieringsverksamheten		
Depositioner	15 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	15 000	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-665 024	81 948
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 464 901	2 382 952
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 799 877	2 464 901

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Nyboda 9 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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 bredband, 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:

Stomme och grund	1,17 - 4,00 %
Yttertak	3,03 %
Fasader	22,21 %
Balkonger	2,15 %
Fönster	2,15 %
Stamledningar VA	2,00 - 6,06 %
Stamledningar Värme	3,92 %
Styr & övervakning	2,90 %
Ventilation	13,33 %
El	6,06 %
Markanläggningar	5,00 - 10,00 %

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 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 1 724 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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 440 804	1 372 260
Hysesintäkter bostäder	85 776	82 053
Hysesintäkter lokaler	574 749	554 054
Hysesintäkter garage	16 176	16 191
Hysesintäkter p-plats	77 738	77 397
Hysesintäkter förråd	2 400	2 400
Deb. fastighetsskatt	38 020	35 580
Intäkter kabel-TV	2 400	2 400
Bredband	1 500	1 500
Elintäkter laddstolpe moms	5 561	2 509
Dröjsmålsränta	3 675	1 751
Pantsättningsavgift	4 116	1 146
Överlåtelseavgift	4 373	2 866
Administrativ avgift	1 078	637
Andrahandsuthyrning	0	3 824
Vidarefakturerade kostnader	0	3 069
Öres- och kronutjämning	-2	1
Summa	2 258 365	2 159 639

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	45 668	44 952
Fastighetsskötsel utöver avtal	127 129	164 636
Fastighetsskötsel gård enl avtal	41 676	40 860
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	14 598
Städning enligt avtal	62 811	60 118
Hissbesiktning	4 688	9 000
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	41 708	57 938
Brandskydd	20 813	25 805
Gårdkostnader	1 955	4 596
Gemensamma utrymmen	242	0
Garage/parkering	406	578
Snöröjning/sandning	24 628	27 738
Serviceavtal	21 688	3 425
Mattvätt/Hyrmattor	13 748	16 429
Förbrukningsmaterial	8 681	6 422
Summa	415 840	477 094

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Bostadsrättslägenheter	0	19 900
Hyseslokaler	30 560	0
Tvättstuga	5 863	62 902
Trapphus/port/entr	7 895	10 073
Källarutrymmen	0	32 825
Dörrar och lås/porttele	3 826	0
VVS	54 968	0
Ventilation	4 369	10 657
Elinstallationer	37 766	25 383
Hissar	10 465	34 873
Fönster	0	3 069
Garage/parkering	6 638	780
Vattenskada	160 102	0
Summa	322 452	200 462

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	119 094	143 638
Uppvärmning	471 089	539 169
Vatten	78 619	73 049
Sophämtning/renhållning	79 683	69 656
Grovsopor	10 935	18 646
Summa	759 420	844 158

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	88 151	0
Självrisk	118 995	0
Kabel-TV	95 756	70 976
Bredband	1 100	0
Fastighetsskatt	122 816	117 420
Summa	426 818	188 396

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	594	1 781
Tele- och datakommunikation	100	1 100
Juridiska åtgärder	3 306	27 313
Befarade förluster	6 399	0
Förvaltningskostnader	6 869	0
Revisionsarvoden extern revisor	33 581	29 808
Styrelseomkostnader	2 709	4 557
Föreningskostnader	30 822	14 938
Förvaltningsarvode enl avtal	128 607	122 914
Överlåtelsekostnad	4 116	6 018
Pantsättningskostnad	6 174	1 720
Administration	56 833	6 353
Konsultkostnader	1 869	16 938
Tidningar och facklitteratur	725	689
Bostadsrätterna Sverige	6 000	0
Summa	288 704	234 128

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	90 000	80 000
Löner till kollektivanst	2 000	0
Lön - fastighetsskötare	0	800
Arbetsgivaravgifter	11 301	11 215
Summa	103 301	92 015

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	16 424 465	16 424 465
Årets inköp	725 952	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	17 150 417	16 424 465
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 786 223	-4 640 327
Årets avskrivning	-326 312	-145 896
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 112 535	-4 786 223
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	12 037 882	11 638 242
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 082 700</i>	<i>2 082 700</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	48 366 000	38 874 000
Taxeringsvärde mark	59 192 000	57 511 000
Summa	107 558 000	96 385 000

NOT 10, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	793 143	793 143
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	793 143	793 143
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-551 542	-512 554
Årets avskrivning	-38 988	-38 988
Utgående ackumulerad avskrivning	-590 530	-551 542
Utgående restvärde enligt plan	202 613	241 601

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	457 492	457 492
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	457 492	457 492
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-457 492	-457 492
Utgående ackumulerad avskrivning	-457 492	-457 492
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 12, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	26 771	27 289
Momsavräkning	1 890	1 804
Övriga kortfristiga fordringar	0	497
Transaktionskonto	299 011	241 874
Borgo räntekonto	619 788	612 659
Summa	947 461	884 123

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	5 985	6 100
Förutbet fast skötsel	0	11 417
Förutbet försäkr premier	92 170	88 395
Förutbet kabel-TV	24 282	23 939
Förutbet bredband	100	0
Upplupna intäkter	1 333	0
Summa	123 870	129 851

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	4 080	305
Uppl kostn el	10 097	10 568
Uppl kostnad Värme	59 264	60 712
Uppl kostnad Sophämtning	7 055	0
Förutbet hyror/avgifter	211 773	189 785
Summa	292 269	261 370

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	6 202 400	6 202 400

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-02-25.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Solna

Lars-Olof Wahlgren
Ordförande

Ann Dahlman
Styrelseledamot

Eva Björling
Styrelseledamot

Eva Söderström
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Baker Tilly Mapema
Staffan Zander
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

02.03.2026 16:15

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 27.02.2026 10:59

DOCUMENT ID:

HJEWfoJ1F-I

ENVELOPE ID:

ryleMjJkYWe-HJEWfoJ1F-I

DOCUMENT NAME:

Brf Nyboda 9, 716418-0783 - Årsredovisning 2025-12-3

1.pdf

20 pages

SHA-512:

8d075fab1b731af97426c8cabee074b2b5333ef5e07c7a

556f636cb7916f2de7e93138caa17c20ce027adc5ed018f

83cb223e98b49dc31dc9486cd36977fafbd

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
1. Ann Dahlman ann-dahlman@hotmail.com	 Signed Authenticated	27.02.2026 11:04 27.02.2026 11:02	eID Low	Swedish BankID IP: 83.251.87.122
2. Barbro Eva Kristina Björling eva.bjrling@gmail.com	 Signed Authenticated	28.02.2026 10:22 28.02.2026 10:13	eID Low	Swedish BankID IP: 83.251.83.146
3. Lars-Olof Wahlgren larsolof@wahlgrenpr.se	 Signed Authenticated	28.02.2026 15:28 28.02.2026 15:16	eID Low	Swedish BankID IP: 83.251.88.238
4. EVA SÖDERSTRÖM ev.aa@hotmail.com	 Signed Authenticated	01.03.2026 19:33 01.03.2026 19:09	eID Low	Swedish BankID IP: 147.186.8.18
5. Staffan Zander staffan.zander@bakertilly.se	 Signed Authenticated	02.03.2026 16:15 02.03.2026 08:39	eID Low	Swedish BankID IP: 51.12.95.171

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF NYBODA 9

Org.nr 716418-0783

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF NYBODA 9 för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed 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 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. Risken 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF NYBODA 9 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Nacka

Staffan Zander
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

02.03.2026 16:15

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 27.02.2026 10:59

DOCUMENT ID:

HJIZfsJJYZe

ENVELOPE ID:

rJ-zjyyK-g-HJIZfsJJYZe

DOCUMENT NAME:

RB Nyboda 9 2025.pdf

3 pages

SHA-512:

1584e0755947fef81f511ec7b43081023bce7c7fa400597
80a0c3f714525bb8040ccf532d001aaef133ad156d44eb
19c83e6fe28fc163f512cb9df746a150b40

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Staffan Zander	Signed	02.03.2026 16:15	eID	Swedish BankID
staffan.zander@bakertilly.se	Authenticated	02.03.2026 16:15	Low	IP: 51.12.95.171

* 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

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

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