



## ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsföreningen Nybergshöjden



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Nybergshöjden med säte i Järfälla org.nr. 769617-7851 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### 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 2007. Föreningens stadgar registrerades senast 2016-01-27.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Järfälla kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Jakobsberg 2:1946	2014-01-01	2011

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Nordeuropa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
36	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2415
22	p-platser	0
13	garageplatser	0
<b>Totalt 71 objekt</b>		<b>2415</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 7 st 1 rok, 10 st 2 rok, 10 st 3 rok, 9 st 4 rok.

### Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Järfälla Jakobsberg GA:26	G:A		1 / 1.02	Infartsväg med tillhörande vändplan och parkeringsplatser.
Järfälla Jakobsberg GA:22	G:A		1 / 2	Parkering och tvåvåningsgarage med tillhörande anordningar såsom elmätare och elledning från elleverantörens överlämningspunkt, Samt grönytor.

#### Totalt 2 objekt



**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ahmed Anabtawi	Ordförande	2018-05-28	2023-08-04
Kristian Winnem	Ordförande	2023-08-04	
Javier Ganga	Ledamot	2021-08-31	2023-08-04
Eleni Theodoridou	Ledamot	2021-08-31	
Jesper Nilsberg	Ledamot	2023-08-04	
Mohana Sambath Kumar	Suppleant	2023-08-04	
Xhevahir Koçi	Suppleant	2022-06-17	2023-08-04
Rami Muneer Jozef Najuda	Suppleant	2023-08-04	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Eleni Theodoridou, Rami Muneer Jozef Najuda, Mohana Sambath Kumar.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Eleni Theodoridou och Kristian Winnem i föreningen.

Revisor har varit Erik Davidsson, anställd hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Bengt E.W Ardklint (sammankallande) och Pepita Canovas Thorsell valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-17. På stämman deltog 18 personer varav 13 röstberättigade medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften har höjts med 3 %.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan under 2020.

**Föreningen har under året**

- bytt belysning ute och i hus 1
- reparerat fläktsystemet och bytt motorer till ventilationen i hus 2
- tillsammans med brf Friheshöjden anlitat förvaltare från HSB för ett uppdrag gällande garagebrand

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

Se tidigare protokoll.

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

- höjning av avgiften
- återställande av garaget
- målning av trapphus
- byte av lampor i hus 2
- OVK

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 48 och under året har det tillkommit 8 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 52.

**FLERÅRSÖVERSIKT**

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	138	279	248	303	225
Skuldsättning, kr/kvm	7 647	7 709	7 765	8 242	8 304
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 647	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	10	10	10	11	11
Energikostnad, kr/kvm	201	177	185	156	0
Årsavgifter, kr/kvm	817	770	764	764	764
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	857	885	877	878	0
Nettoomsättning, tkr	2 067	2 130	2 112	2 115	2 115
Resultat efter finansiella poster, tkr	-394	183	111	209	55
Soliditet, %	74	74	74	73	73

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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.

**Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

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.

**Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1 . Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att bredband ingår from 2023.**

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

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. Årets negativa resultat beror främst på stora kostnader för reparationer och planerat underhåll som är av engångskaraktär.

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

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	50 673 000	0	0	50 673 000
Upplåtelseavgifter, kr	4 579 000	0	0	4 579 000
Underhållsfond, kr	1 184 160	0	269 687	1 453 847
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>56 436 160</b>	<b>0</b>	<b>269 687</b>	<b>56 705 847</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-340 703	182 947	-269 687	-427 443
Årets resultat, kr	182 947	-182 947	-393 527	-393 527
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-157 756</b>	<b>0</b>	<b>-663 214</b>	<b>-820 970</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>56 278 404</b>	<b>0</b>	<b>-393 527</b>	<b>55 884 877</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 272 000 kr samt ianspråktagande skett med 2 313 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	-427 443
Årets resultat, kr	-393 527
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-820 970</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-354 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	238 738
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-936 232</b>

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

# RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 067 013	2 130 265
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>2 067 013</b>	<b>2 130 265</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-1 698 262	-1 182 352
Övriga externa kostnader	Not 4	-54 404	-44 261
Personalkostnader	Not 5	-94 119	-84 736
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-488 748	-488 748
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-2 335 534</b>	<b>-1 800 097</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-268 522</b>	<b>330 168</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	26 878	5 510
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-151 883	-152 730
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-125 005</b>	<b>-147 220</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-393 527</b>	<b>182 948</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-393 527</b>	<b>182 948</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-393 527</b>	<b>182 948</b>

# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8 73 449 642 73 938 390

*Summa Materiella anläggningstillgångar***73 449 642 73 938 390****Summa Anläggningstillgångar****73 449 642 73 938 390**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

3 087 7 156

Övriga kortfristiga fordringar

Not 9 721 608 748 695

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 29 276 61 533

*Summa Kortfristiga fordringar***753 971 817 384**

#### Kassa och bank

Kassa och bank

Not 11 1 049 380 1 023 740

*Summa Kassa och bank***1 049 380 1 023 740****Summa Omsättningstillgångar****1 803 351 1 841 124****Summa Tillgångar****75 252 992 75 779 514**



# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	55 252 000	55 252 000
Fond för yttre underhåll	1 453 847	1 184 160
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>56 705 847</b>	<b>56 436 160</b>

#### Fritt eget kapital (eller "Ansamlad förlust")

Balanserat resultat	-427 443	-340 703
Årets resultat	-393 527	182 947
<b>Summa Fritt eget kapital (eller "Ansamlad förlust")</b>	<b>-820 970</b>	<b>-157 756</b>

### Summa Eget kapital

55 884 877 56 278 404

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	12 094 706	18 452 010
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>12 094 706</b>	<b>18 452 010</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		6 357 304	150 424
Leverantörsskulder		66 918	86 469
Skatteskulder		40 520	37 990
Övriga kortfristiga skulder		140	4 250
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	808 526	769 967
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>7 273 409</b>	<b>1 049 100</b>

### Summa Skulder

19 368 115 19 501 110

### Summa Eget kapital och skulder

75 252 992 75 779 514

# KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01  
2023-12-31

2022-01-01  
2022-12-31

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat -268 522 330 168

### Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 488 748 488 748

### Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

**488 748 488 748**

Erhållen ränta 26 878 5 510

Erlagd ränta -151 883 -153 292

## Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

**95 221 671 134**

### Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 36 287 -33 259

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 17 429 -7 821

### Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

**53 717 -41 080**

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

**148 938 630 054**

## Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -150 424 -150 424

## Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

**-150 424 -150 424**

## Årets kassaflöde

**-1 486 479 630**

Likvida medel vid årets början **1 771 756 1 292 126**

Likvida medel vid årets slut **1 770 270 1 771 756**

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Intäktsredovisning**

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Tillämpade avskrivningsperioder**

Avskrivningstid på byggnader: 120 år

**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.

**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.

<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>	<b>2023-01-01</b> <b>2023-12-31</b>	<b>2022-01-01</b> <b>2022-12-31</b>
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 887 489	1 857 920
	Hyror förråd	30 105	29 855
	Hyror garage och parkeringsplatser	97 479	151 160
	Bredband	86 400	86 400
	Övriga primära intäkter	11 779	14 760
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>2 113 252</b>	<b>2 140 095</b>
	Hysesbortfall	-46 239	-9 830
	<i>Summa</i>	<b>-46 239</b>	<b>-9 830</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>2 067 013</b>	<b>2 130 265</b>

Not 3	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-233 820	-252 214
	Snö och halk-bekämpning	-53 229	-66 449
	Reparationer	-208 800	-50 287
	Planerat underhåll	-238 738	-2 313
	Försäkringskostnader	-71 229	0
	EI	-141 997	-128 937
	Uppvärmning	-230 072	-190 084
	Vatten	-112 718	-107 365
	Sophämtning	-142 755	-136 098
	Fastighetsförsäkring	-47 639	-44 445
	Kabel-TV och bredband	-112 080	-96 166
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-20 260	-20 260
	Förvaltningsavtalskostnader	-76 702	-78 047
	Övriga driftkostnader	-8 224	-9 687
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-1 698 262</b>	<b>-1 182 352</b>
Not 4	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-118	0
	Administrationskostnader	-11 298	-16 023
	Extern revision	-19 125	-18 125
	Föreningsverksamhet	-4 706	0
	Övriga förvaltningskostnader	-19 157	-10 113
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-54 404</b>	<b>-44 261</b>
Not 5	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-75 449	-68 640
	Sociala avgifter	-18 670	-16 096
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-94 119</b>	<b>-84 736</b>
Not 6	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	288	515
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	26 590	4 995
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>26 878</b>	<b>5 510</b>

Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-150 224	-150 832
	Övriga räntekostnader	-1 659	-1 898
	<b>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-151 883</b>	<b>-152 730</b>
<b>Not 8</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	58 049 875	58 049 875
	Ingående anskaffningsvärde mark	20 000 000	20 000 000
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>78 049 875</b>	<b>78 049 875</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-4 111 485	-3 622 736
	Årets avskrivningar	-488 748	-488 748
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 600 233</b>	<b>-4 111 485</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>73 449 642</b>	<b>73 938 390</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	47 000 000	47 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	847 000	847 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	12 000 000	12 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 179 000	1 179 000
	<b>Summa</b>	<b>61 026 000</b>	<b>61 026 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	26 909 000	26 909 000
	Varav i eget förvar	-4 159 000	-4 159 000
	<b>Summa</b>	<b>22 750 000</b>	<b>22 750 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>Övriga kortfristiga fordringar</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	720 890	748 016
	Övriga fordringar	718	679
	<b>Summa Övriga fordringar</b>	<b>721 608</b>	<b>748 695</b>
<b>Not 10</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29 276	61 533
	<b>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>29 276</b>	<b>61 533</b>

Not 11	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Nordea	9 715	10 665
	SBAB	1 039 665	1 013 075
	<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>1 049 380</b>	<b>1 023 740</b>

Not 12	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31	
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>
		<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Nordea	0,72%	2026-08-19
	Nordea	0,72%	2024-08-21
	Nordea	0,95%	2025-07-16
		<b>18 452 010</b>	<b>150 424</b>

Långfristig del	12 094 706
Nästa års amortering av långfristig skuld	112 712
Lån som ska konverteras inom ett år	6 244 592
Kortfristig del	6 357 304
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	150 424
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	601 696
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	0,81%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	178 208	145 189
	Upplupna räntekostnader	18 352	18 352
	Övriga upplupna kostnader	611 966	606 426
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>808 526</b>	<b>769 967</b>

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 Brf Nybergshöjden, org.nr. 769617-7851

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nybergshöjden för räkenskapsåret 2023.

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 31 december 2023 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.

### 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 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 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Nybergshöjden för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Erik Davidsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Nybergshöjden signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**KRISTIAN WINNEM**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-03-02 kl. 21:00:03



**JESPER NILSBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-02 kl. 21:26:46



**ELENI THEODORIDOU**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-04 kl. 08:37:46



**KURT ERIK DAVIDSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-05 kl. 17:55:58



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Nybergshöjden signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**KURT ERIK DAVIDSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-05 kl. 17:57:00



# 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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.