

# Brf Nyboda 1

Org.nr: 769624-2622

## Årsredovisning 2023

Räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

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



Styrelsen för bostadsrättsföreningen Nyboda 1, organisationsnummer 769624-2622, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål och verksamhet beskrivs i portalparagrafen i 2018 års stadgar 2018 (2§):

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus fastigheten Nyboda 1 upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Föreningsstadgarna registrerades den 25 september 2018 av Bolagsverket.

Styrelsen har fastställt en arbetsordning för 2023.

Föreningens säte är i Solna Stad, Stockholms län

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2012.

Ekonomisk plan registrerades år 2012.

#### Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

#### Beskattning

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

#### Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrade hos Protector Forsikring ASA. Försäkringen täcker även föreningens och styrelsens verksamhet.

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-15.

På stämman deltog 28 medlemmar.

#### Styrelse

Ordförande	Robert Brander
Kassör	Mats Carlsson
Ledamot	Tommy Norberg
Ledamot	Patrik Sandström
Ledamot	Emma Hallstan
Ledamot	Mariana Ling
Suppleant	Erik Olsson
Suppleant	Amanda Gabrielsson
Suppleant	Albert Bruhner

Det noterades att ledamöter Patrik Sandberg, Emma Hallstan samt Mariana Ling avgått under 2023. Styrelsen har varit beslutsför hela perioden.

#### Revisor

Extern	Erik Davidsson
Intern	Åsa Larsson
Intern	Ann Pettersson (suppleant)

#### Valberedning

Valberedningen har bestått av Christina Dahl sammankallande, och Ulf Brännlund och Björn Hedin. Det noterades att Christina Dahl avgått ur valberedningen under 2023.

## Information om fastigheten

Nybyggnadsår: 1957

Värdeår: 1957

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt			Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt		
	Antal	Total yta m <sup>2</sup>		Antal	Total yta m <sup>2</sup>
1 rok	2	88	2 rok	3	184
2 rok	27	1 625	3 rok	3	232
3 rok	18	1 490	> 5 rok	1	154
4 rok	7	756	<b>Summa</b>	<b>7</b>	<b>570</b>
> 5 rok	8	1 125			
<b>Summa</b>	<b>62</b>	<b>5 084</b>			

**Totalt antal bostadslägenheter: 69**

### Lokaler upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m <sup>2</sup>
Lokaler	6	1 149

**Totalt antal lokaler: 6**

**Totalyta (m<sup>2</sup>): 6 803**

## Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning, avtal 2018-03-19	Delagott Förvaltning AB
Fastighetsskötsel, avtal 2023-11-30	Delagott Förvaltning AB
Fastighetstädning, avtal 2018-01-09	Swedal Fastighet AB
Hysesförhandlingsombud	Fastighetsägarna Stockholm
Avfallshantering, avtal senast 2018-11-06	PreZero Recycling AB
Elleverantör, avtal 2013	Vattenfall Eldistributör AB
Vatten och avlopp, avtal 2012	Solna Vatten AB
Fjärrvärmeleverantör, avtal 2012	Norrenergi AB
Hisservice, avtal 2020-10-19	Amsler Hiss AB
Hisservice lasthiss, avtal 2022-10-14	Hissgruppen AB
Hissinspektion, avtal 2012	Kiwa (Inspecta) AB
TV- och Bredbandsleverantör, avtal 2017-07-01	Tele 2 Sverige AB
Brandskyddsarbete, avtal 2017-04-25	Presto Brandsäkerhet AB
Taksäkerhet för is/snö, avtal 2013	Johanneshovs Plåtslageri AB
Elleveransavtal 2017-05-15	Bixia AB
Entrémattor 2012-10-15	Elis Textil Service AB
Fastighetsförsäkringsavtal 2021-09-29	Protector Forsikring ASA
Serviceavtal undercentral ventilation, 2022-06-09	Windefalk Ventilation AB
Försäkringsmäklare, 2021-09-01	ABRF Group AB

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Fastighet

- Första etappen av markprojektet har genomförts vilket innefattat sockelfasadrenovering baksida, dränerande ytskikt runt fastighetens grund/sockel samt installation av fasadbelysning och ljuspollare.
- Byte av längsgående avlopps- och dagvattenstammar på källarplan -1 i garage.
- Uppgradering av vissa branddörrar i gemensamma utrymmet.
- Byte av tilluftsfilter samtliga lägenheter.
- Genomförd godkänd OVK samt injustering hyresgästlokaler.
- Renovering/modernisering lastservicehiss hyresgästlokal.
- Byte av grundvattenpump, samt installation av SMS-larm till grundvattenpump.

## Medlemsinformation

**62** bostadsrätter

87 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att 1 bostadsrätter har överlåtit.

2 medlemmar har utträtt ur föreningen.

3 medlemmar har upptagits.

**88** medlemmar vid räkenskapsårets slut

## Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	5 617	5 399	5 504	5 098
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 369	664	837	290
Soliditet <sup>1</sup> , %	65	65	64	62
Räntekänslighet, %	18	18	19	20
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	59	61	60	64
<b>Föreningen, kr</b>				
Energikostnad/kvm totalyta	153	141	143	143
Taxeringsvärde/kvm totalyta	28 454	28 454	23 243	23 243
Snittränta, %	3.68	2.84	0.55	0.64
Fastighetens belåningsgrad	34	35	37	38
Sparande/kvm totalyta	220	392	363	281
Skuld/kvm totalyta	8 657	8 731	9 172	9 613
<b>Bostadsrätten, kr</b>				
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	653	654	650	652
Skuld/kvm bostadsrättsyta	11 584	11 683	12 273	12 975

<sup>1</sup> Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

### Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 500 004 kronor.

## Upplysning vid förlust

Föreningen går för första gången på många år med förlust under 2023. Årets negativa resultat beror på ökade räntekostnader till följd av den ökade styrräntan. En stor del av föreningens lån har varit bundna över lång tid med låg ränta varför effekten av den ökade styrräntan inte syns förrän i år. Räntekostnaderna förväntas bli högre under 2024 då det sista stora lånet förefaller i slutet på året. Därefter förväntas räntekostnaden för föreningen att stabiliseras och över tid gå tillbaka.

Styrelsen har under året fortsatt arbeta aktivt med kostnadskontroll för att hålla tillbaka kostnader för den operativa driften. Den första etappen av markprojektet som genomfördes under året uppgick till närmare två miljoner kronor vilket gett tydligt avtryck i årets negativa kassaflöde. Tidigare amorteringsstrategi kvarstår: Att använda kassaöverskottet till amortering av fastighetslånen i första hand. Planen att amortera ned lånen till ca 50 % av dagens nivå kvarstår. Huvudprojekten är därför kassafinansierade.

Som ett resultat av det förändrade ekonomiska läget samt för att säkerställa föreningens framtida ekonomi och underhåll har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna från den 1 april 2024,

## Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Upplåtelse-avgifter	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	104 285 325	1 818 250	7 704 580	- 1 571 224	663 873	<b>112 900 804</b>
Resultatdisposition enligt stämman:						
lanspråktagande fond för yttre underhåll		-435 728		435 728		<b>0</b>
Balanseras i ny räkning				663 873	- 663 873	<b>0</b>
Årets resultat					- 368 523	<b>- 368 523</b>
Belopp vid årets utgång	<b>104 285 325</b>	<b>1 382 522</b>	<b>7 704 580</b>	<b>- 471 623</b>	<b>- 368 523</b>	<b>112 532 281</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 471 623
Årets resultat	- 368 523
<b>Totalt</b>	<b>- 840 146</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 274 883
Balanseras i ny räkning	- 565 263
<b>Totalt</b>	<b>- 840 146</b>

# Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2023

2022

## RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	2	5 617 349	5 399 024
Övriga rörelseintäkter	3	47 228	80 440

<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>5 664 577</b>	<b>5 479 464</b>
------------------------------	--	------------------	------------------

## RÖRELSEKOSTNADER

Operativ drift och underhåll	4	-2 339 794	-2 308 383
Administration och förvaltning	5	-148 188	-178 930
Personalkostnader	6	-110 519	-100 637
Avskrivningar		-1 591 327	-1 565 047

<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-4 189 828</b>	<b>-4 152 997</b>
-------------------------------	--	-------------------	-------------------

## RÖRELSERESULTAT

		<b>1 474 749</b>	<b>1 326 467</b>
--	--	------------------	------------------

## FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 615	45
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 860 887	-662 639

<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-1 843 272</b>	<b>-662 594</b>
---------------------------------	--	-------------------	-----------------

## RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

		<b>-368 523</b>	<b>663 873</b>
--	--	-----------------	----------------

## RESULTAT FÖRE SKATT

		<b>-368 523</b>	<b>663 873</b>
--	--	-----------------	----------------

## ÅRETS RESULTAT

		<b>-368 523</b>	<b>663 873</b>
--	--	-----------------	----------------

# Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	168 940 330	167 843 992
Inventarier, verktyg och installationer	8	2 063	24 576
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>168 942 393</b>	<b>167 868 568</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>168 942 393</b>	<b>167 868 568</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	410
Övriga fordringar		51 800	20 747
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		159 255	147 965
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>211 055</b>	<b>169 122</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		4 098 680	6 000 377
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 098 680</b>	<b>6 000 377</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 309 736</b>	<b>6 169 499</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>173 252 128</b>	<b>174 038 067</b>



# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		111 989 905	111 989 905
Fond för yttre underhåll		1 382 522	1 818 250
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>113 372 427</b>	<b>113 808 155</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-471 623	-1 571 224
Årets resultat		-368 523	663 873
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-840 146</b>	<b>-907 351</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>112 532 281</b>	<b>112 900 804</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	0	18 669 522
Övriga skulder		100 000	100 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>100 000</b>	<b>18 769 522</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	58 894 509	40 724 991
Leverantörsskulder		219 505	522 392
Skatteskulder		25 775	19 172
Övriga skulder		114 933	83 850
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 365 125	1 017 336
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>60 619 847</b>	<b>42 367 741</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>173 252 128</b>	<b>174 038 067</b>

## Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	1 474 749	1 326 467
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 591 327	1 565 047
<b>Summa</b>	<b>3 066 076</b>	<b>2 891 514</b>
Erhållen ränta	17 615	45
Erlagd ränta	-1 860 887	-662 639
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 222 804</b>	<b>2 228 920</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-41 934	227 222
Ökning av rörelseskulder	82 589	501 698
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 263 459</b>	<b>2 957 840</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Byggnation	-2 665 152	-848 196
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-2 665 152</b>	<b>-848 196</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Årets amortering	-500 004	-3 000 004
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-500 004</b>	<b>-3 000 004</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 901 697</b>	<b>-890 360</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>6 000 377</b>	<b>6 890 736</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 098 680</b>	<b>6 000 377</b>

## Noter

### Not 1. Redovisningsprinciper

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.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Stomme	130 år
Stammar	50 år
Tak	33 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Inre ytskikt BRF	130 år

#### Uppskjuten skatt

Bostadsrättsföreningens förvärv av fastigheten har redovisats i enlighet med RedU9, Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via bolag. Enligt detta alternativ överförs övervärdet för aktierna direkt till fastigheten.

Föreningen köpte samtliga aktier i Skärvagsvålen I AB, vilket ägde fastigheten Nyboda 1, för 73 538 000 kr. Aktiebolaget sålde fastigheten den 15 oktober 2012 för bokfört värde 78 512 000 kr till bostadsrättsföreningen, varefter övervärdet för aktierna, har överförts till fastigheten. Efter dessa åtgärder motsvarar fastighetens redovisade värde, vid förvärvstillfället, marknadsvärdet.

Fastigheten hade vid förvärvet ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 73 488 000 kr. Föreningen har i och med detta en uppskjuten skatteskuld. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr. Aktiebolaget Skärvagsvålen I AB likviderades under december 2013.

#### Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärdet om inget annat anges nedan.

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Fastighetsskatt /Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dess värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 589 kr per lägenhet. För lokalerna betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

#### Fond för yttre underhåll

Enligt Bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lansspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

## Not 2. Nettoomsättning

### Årsavgifter

Bostäder

2023	2022
3 321 867	3 325 953

### Hysesintäkter

Bostäder

699 955

618 742

Lokaler

1 587 112

1 429 310

**2 287 068**

**2 048 052**

### Övriga intäkter

Överlåtelseavgifter

2 624

10 800

Pantsättningsavgifter

3 150

5 292

Avgift andrahandsupplåtelse

1 312

7 588

Övriga intäkter

1 328

1 340

**8 414**

**25 020**

**Totalt nettoomsättning**

**5 617 349**

**5 399 025**

## Not 3. Övriga rörelseintäkter

### Övriga rörelseintäkter

Erhållna bidrag

36 128

0

Förlikningsersättning

0

80 000

Övriga ersättningar och intäkter

11 100

440

**47 228**

**80 440**

**Totalt övriga rörelseintäkter**

**47 228**

**80 440**

**Not 4. Operativ drift och underhåll****Taxebundna kostnader**

Fastighetsel	168 227	174 689
Uppvärmning	768 865	695 238
Vatten och avlopp	104 702	90 242

	<b>1 041 794</b>	<b>960 168</b>
--	------------------	----------------

**Köpta tjänster**

Grovsopor/återvinning	110 801	121 664
Fastighetsskötsel	58 962	55 468
Fastighetsstäd	47 973	49 248
Matthyra	5 732	5 262
Trädgårdsskötsel	44 282	13 569
Snöröjning/sandning	7 141	7 141
Övriga köpta tjänster	37 016	7 370

	<b>311 908</b>	<b>259 722</b>
--	----------------	----------------

**Distribuerade servicetjänster**

TV	153 382	161 695
----	---------	---------

**Övriga driftkostnader**

Fastighetsförsäkring	114 671	106 385
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	215 391	210 561
Övriga driftkostnader	86 098	72 519

	<b>416 160</b>	<b>389 465</b>
--	----------------	----------------

**Reparationer**

Hiss	19 361	33 589
Bostäder	1 923	29 330
Övriga reparationer	120 383	38 686

	<b>141 667</b>	<b>101 604</b>
--	----------------	----------------

**Underhåll**

Underhåll	274 883	435 728
-----------	---------	---------

<b>Totalt operativ drift och underhåll</b>	<b>2 339 794</b>	<b>2 308 383</b>
--	------------------	------------------

**Not 5. Administration och förvaltning****Ekonomisk förvaltning**

Arvode ekonomisk förvaltning	93 449	84 379
Extra ekonomisk förvaltning	0	3 510

	<b>93 449</b>	<b>87 889</b>
--	---------------	---------------

**Revision**

Revisionsarvode	27 112	25 781
-----------------	--------	--------

**Kommunikation**

Tele- och datakommunikation	1 511	2 072
-----------------------------	-------	-------

**Övriga kostnader**

Konsultarvode	24 143	61 328
Övriga administrativa kostnader	1 972	1 860

	<b>26 116</b>	<b>63 188</b>
--	---------------	---------------

<b>Totalt administration och förvaltning</b>	<b>148 188</b>	<b>178 930</b>
--	----------------	----------------

<b>Not 6. Personalkostnader</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Styrelsen</b>		
Styrelsearvode	84 654	79 592
<b>Övrig intern förvaltning</b>		
Sociala kostnader	25 865	21 045
<b>Totalt personalkostnader</b>	<b>110 519</b>	<b>100 637</b>
<b>Not 7. Byggnader och mark</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnad	121 758 040	120 909 844
Anskaffningsvärde mark	58 444 772	58 444 772
Inköp	2 665 152	848 196
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>182 867 964</b>	<b>180 202 812</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	- 12 358 820	- 10 816 286
Årets avskrivningar	- 1 568 814	- 1 542 534
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-13 927 634</b>	<b>-12 358 820</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>168 940 330</b>	<b>167 843 992</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Taxeringsvärde byggnader	80 400 000	80 400 000
Taxeringsvärde mark	113 175 000	113 175 000
	<b>193 575 000</b>	<b>193 575 000</b>

<b>Not 8. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden	178 598	178 598
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>178 598</b>	<b>178 598</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	- 154 022	- 131 509
Årets avskrivningar	- 22 513	- 22 513
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>- 176 535</b>	<b>- 154 022</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 063</b>	<b>24 576</b>

**Not 9. Skulder till kreditinstitut**

	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2023-12-31</b>	<b>Belopp 2023-12-31</b>	<b>Belopp 2022-12-31</b>
SEB	20240928	4,740 %	18 700 000	18 700 000
SEB	20240928	4,470 %	16 000 000	16 000 000
SEB	20241128	4,670 %	5 524 987	6 024 991
Handelsbanken	20240930	0,840 %	18 669 522	18 669 522
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>58 894 509</b>	<b>59 394 513</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-58 894 509	-40 724 991
			<b>0</b>	<b>18 669 522</b>

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank

**Not 10. Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	72 000 000	72 000 000
<b>Summa:</b>	<b>72 000 000</b>	<b>72 000 000</b>

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och fram till datum för underskrift av årsredovisningen**

Årsavgifterna höjdes med 20% from 1 april 2024 för att säkra kassaflödet för kommande års ränteläge.



## Styrelsens underskrifter

Solna den \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 2024

---

Robert Brander

---

Mats Carlsson

---

Tommy Norberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

---

Erik Davidsson

---

Åsa Larsson  
Intern revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
27.04.2024 16:16

SENT BY OWNER:  
Farshad Abdi • 25.04.2024 20:36

DOCUMENT ID:  
HKP2GQ\_-C

ENVELOPE ID:  
ByxU2MQdWR-Hkp2GQ\_-C

DOCUMENT NAME:  
Årsredovisning 2023 Brf Nyboda 1.pdf  
17 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Åsa Maria Larsson asa@hippomedias.se	Signed Authenticated	25.04.2024 20:45 25.04.2024 20:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/04/23) IP: 92.34.6.46
ROBERT BRANDER Ordforande@brfnyboda1.se	Signed Authenticated	25.04.2024 21:59 25.04.2024 21:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/09/30) IP: 90.129.214.41
MATS CARLSSON Kassor@brfnyboda1.se	Signed Authenticated	25.04.2024 22:21 25.04.2024 22:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/09/24) IP: 94.191.136.195
Tommy Ivar Norberg fastighet@brfnyboda1.se	Signed Authenticated	25.04.2024 22:28 25.04.2024 22:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/01/19) IP: 90.129.222.240
ERIK DAVIDSSON erik.davidsson@borevision.se	Signed Authenticated	27.04.2024 16:16 27.04.2024 01:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/06/23) IP: 176.10.137.109

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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 1, org.nr. 769624-2622

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nyboda 1 för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda 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.

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 BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 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.

### 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 Brf Nyboda 1 för räkenskapsåret 2023 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 revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 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 BoRevision 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 BoRevisions 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Erik Davidsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

Åsa Larsson  
Av föreningen vald revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## Åsa Maria Larsson

### Extern Part

På uppdrag av: Erik Davidsson

Serienummer: da616808441933[...]e39f498c8bd13

IP: 92.34.xxx.xxx

2024-04-28 13:01:45 UTC



## ERIK DAVIDSSON

### BoRevision

På uppdrag av: Erik Davidsson

Serienummer: 3237f2610c50ef[...]dbceb19991a76

IP: 176.10.xxx.xxx

2024-04-28 14:40:51 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>