

Brf Nyboda 1

Årsredovisning 2024

Brf Nyboda 1

Org.nr: 769624-2622

Årsredovisning 2024

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12



Styrelsen för Brf Nyboda 1, organisationsnummer 769624-2622, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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 2024.

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 2024-05-13.
Extra stämma hölls 2024-11-26.

På ordinarie föreningsstämma deltog 31 medlemmar.
På extrastämman deltog 14 medlemmar.

Styrelse

Ordförande	Gotte Ringqvist
Kassör	Amanda Gabrielsson
Ledamot	Mariana Ling
Ledamot	Robert Lager
Ledamot	Thomas Ringkvist
Ledamot	Björn Hedin
Ledamot	Daniel Abrahamberg
Suppleant	Albert Bruhner
Suppleant	Linus Rigsjö
Suppleant	Richard Ericson

Revisor

Extern	William Lindström
	Kungsbron Borevision AB
Extern	Joakim Häll (revisorssuppleant)
	Kungsbron Borevision AB

Intern	Åsa Larsson
Intern	Ann Pettersson (suppleant)

Valberedning

Valberedningen har bestått av Ulf Brännlund sammankallande, Åsa Larsson samt Anna Orring.

Information om fastigheten

Nybyggnadsår: 1957
Värdeår: 1957

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	2	88
2 rok	27	1 625
3 rok	18	1 490
4 rok	7	756
> 5 rok	8	1 125
Summa	62	5 084

Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²
2 rok	3	184
3 rok	3	232
> 5 rok	1	154
Summa	7	570

Totalt antal bostadslägenheter: 69

Lokaler upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²
Lokaler	6	1 149

Totalt antal lokaler: 6
Totalyta (m²): 6 803

Underhållsplan

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig 45 år.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning, 2018-03-19	Delagott Förvaltning AB
Fastighetsskötsel, 2023-11-30	Delagott Förvaltning AB
Fastighetstädning, 2018-01-09	Swedal Fastighet AB
Hysesförhandlingsombud	Fastighetsägarna Stockholm
Avfallshantering, 2018-11-06	PreZero Recycling AB
Elleverantör, 2013	Vattenfall Eldistributör AB
Vatten och avlopp, 2012	Solna Vatten AB
Fjärrvärmeleverantör, 2012	Norrenergi AB
Hisservice, 2020-10-19	Amsler Hiss AB
Hisservice lasthiss, 2022-10-14	Hissgruppen AB
Hissinspektion, 2012	Kiwa (Inspecta) AB
TV- och Bredbandsleverantör, 2017-07-01	Tele 2 Sverige AB
Brandskyddsarbete, 2017-04-25	Presto Brandsäkerhet AB
Taksäkerhet för is/snö, 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
Tvättstugeservice, 2024-12-20	Entema Entreprenader och Service AB
Rengöring av moloker, 2024-11-29	Miljöhuset i Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighet

- Byte av en av tvättmaskinerna i den gemensamma tvättstugan
- Byte av tilluftsventilationsaggregaten till trapphusen, port 10 & 12
- Beställning av nya portkodsläsare till port 10 & 12 samt innerdörr i port 10, arbete utförs i början av 2025
- Tecknande av nytt serviceavtal för tvättstugan med Entema Entreprenader och Service AB och uppsägning av det tidigare avtalet med Fastighetsägarna
- Tecknande av avtal för årlig rengöring av molokerna med Miljöhuset i Stockholm AB

Ekonomi

- Införande av ny attestordning för leverantörsfakturor, en godkännare och en attestant
- Samling av alla lån hos SEB
- Omförhandling av räntor och bindning av två av föreningens lån till 2,58% på två år
- Öppnande av ett sparkonto inom SEB
- Extraamortering på ett av lånen med 2 miljoner kr

Medlemsinformation

62 bostadsrätter

88 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 7 överlåtelser skett.

8 medlemmar har utträtt ur föreningen.

11 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 91

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	6 247	5 617	5 399	5 504
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 106	- 369	664	837
Soliditet ¹ , %	66	65	65	64
Räntekänslighet, %	15	18	18	19
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	61	59	61	60
Föreningen, kr				
Energikostnad/kvm totalyta	161	153	141	143
Taxeringsvärde/kvm totalyta	28 454	28 454	28 454	23 243
Snittränta, %	3.56	3.68	2.84	0.55
Sparande/kvm totalyta	254	220	392	363
Skuld/kvm totalyta	8 290	8 657	8 731	9 172
Bostadsrätten, kr				
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	752	653	654	650
Skuld/kvm bostadsrättsyta	11 093	11 584	11 683	12 273

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 2 500 004 kronor.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet för året beror främst på ökade räntekostnader och högre driftkostnader. Detta är en konsekvens av den rådande räntemarknaden samt att leverantörerna successivt har höjt sina priser i takt med den ökade inflationen. En stor del av föreningens lån har tidigare varit bundna till låga räntor under en längre period, vilket innebär att effekten av den stigande styrräntan först nu börjar märkas i föreningens ekonomi. Prognosen för 2025 visar på en stabilisering av räntekostnaderna, och en mer påtaglig effekt av lägre räntor förväntas under 2026, förutsatt att inga nya faktorer påverkar inflationen negativt.

För att möta de ökade kostnaderna beslutade styrelsen under året att höja årsavgifterna med 20 %. En sådan höjning har inte gjorts på lång tid och var därför både nödvändig och välgrundad för att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomi.

Trots extra kostnader har föreningen en fortsatt stark och stabil kassa. Vid årets slut, den 31 december 2024, uppgår kassan till 2 514 267 kr, vilket överstiger branschpraxis på minst en kvartalsintäkt. Det är också viktigt att notera att föreningen under året totalt amorterat 2,5 miljoner kr, samtidigt som kassan har kunnat bibehållas på en trygg nivå.

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. Huvudprojektet är därför kassafinansierade.

Styrelsen kommer att fortsätta arbeta för en stabil ekonomisk utveckling i nära samarbete med Delagott, där föreningens ekonomi följs upp på månadsbasis. Vid behov kommer åtgärder att vidtas, men i dagsläget bedöms föreningens ekonomi som god, och ingen ytterligare avgiftshöjning har beslutats inför 2025.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Yttre fond	Upplåtelse- avgifter	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	104 285 325	1 382 522	7 704 580	- 471 623	- 368 523	112 532 281
Resultatdisposition enligt stämman:						
ianspråktagande från fond för yttre underhåll		-274 883		274 883		0
Balanseras i ny räkning				- 368 523	368 523	0
Årets resultat					- 105 571	- 105 571
Belopp vid årets utgång	104 285 325	1 107 639	7 704 580	- 565 263	- 105 571	112 426 710

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 565 263
Årets resultat	- 105 571
Totalt	- 670 834

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	300 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	- 263 131
Balanseras i ny räkning	- 707 703
Totalt	- 670 834

Resultaträkning

1 januari – 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	2	6 246 528	5 617 349
Övriga rörelseintäkter	3	9 132	47 228

Summa rörelseintäkter		6 255 660	5 664 577
------------------------------	--	------------------	------------------

RÖRELSEKOSTNADER

Operativ drift och underhåll	4	-2 440 301	-2 339 794
Administration och förvaltning	5	-157 316	-148 188
Personalkostnader	6	-192 981	-110 519
Avskrivningar		-1 568 079	-1 591 327

Summa rörelsekostnader		-4 358 677	-4 189 828
-------------------------------	--	-------------------	-------------------

RÖRELSERESULTAT

		1 896 983	1 474 749
--	--	------------------	------------------

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		48 103	17 615
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 050 657	-1 860 887

Summa finansiella poster		-2 002 554	-1 843 272
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

		-105 571	-368 523
--	--	-----------------	-----------------

RESULTAT FÖRE SKATT

		-105 571	-368 523
--	--	-----------------	-----------------

ÅRETS RESULTAT

		-105 571	-368 523
--	--	-----------------	-----------------

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	167 374 314	168 940 330
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	2 063
Summa materiella anläggningstillgångar		167 374 314	168 942 393
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		167 374 314	168 942 393
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		11 851	51 800
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		170 004	159 255
Summa kortfristiga fordringar		181 855	211 055
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 514 266	4 098 681
Summa kassa och bank		2 514 266	4 098 681
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 696 121	4 309 736
SUMMA TILLGÅNGAR		170 070 435	173 252 129

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		111 989 905	111 989 905
Fond för yttre underhåll		1 107 639	1 382 522
Summa bundet eget kapital		113 097 544	113 372 427
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-565 263	-471 623
Årets resultat		-105 571	-368 523
Summa fritt eget kapital		-670 834	-840 146
SUMMA EGET KAPITAL		112 426 710	112 532 281
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	34 700 000	0
Övriga skulder		100 000	100 000
Summa långfristiga skulder		34 800 000	100 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	21 694 505	58 894 509
Leverantörsskulder		146 814	219 505
Skatteskulder		12 512	25 775
Övriga skulder		129 234	114 933
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		860 660	1 365 126
Summa kortfristiga skulder		22 843 725	60 619 848
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		170 070 435	173 252 129

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		1 896 984	1 474 749
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		1 568 079	1 591 327
Summa		3 465 063	3 066 076
Erhållen ränta		48 103	17 615
Erlagd ränta		-2 050 657	-1 860 887
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 462 508	1 222 804
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning av rörelsefordringar		29 200	-41 934
Minskning av rörelseskulder		-576 118	82 589
Kassaflöde från den löpande verksamheten		915 590	1 263 459
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Byggnation		0	-2 665 152
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-2 665 152
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Årets amortering		-2 500 004	-500 004
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 500 004	-500 004
Årets kassaflöde		-1 584 414	-1 901 697
Likvida medel vid årets början		4 098 680	6 000 377
Likvida medel vid årets slut		2 514 265	4 098 680

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Not 2. Nettoomsättning	2024	2023
Årsavgifter		
Bostäder	3 822 439	3 321 867
Hysesintäkter		
Bostäder	748 449	699 955
Lokaler	1 664 262	1 587 112
	2 412 711	2 287 068
Övriga intäkter		
Överlåtelseavgifter	7 163	2 624
Pantsättningsavgifter	0	3 150
Avgift andrahandsupplåtelse	2 865	1 312
Övriga intäkter	1 351	1 328
	11 378	8 414
Totalt nettoomsättning	6 246 528	5 617 349

Not 3. Övriga rörelseintäkter	2024	2023
Övriga rörelseintäkter		
Erhållna bidrag	0	36 128
Övriga ersättningar och intäkter	9 132	11 100
	9 132	47 228
Totalt övriga rörelseintäkter	9 132	47 228

Not 4. Operativ drift och underhåll

	2024	2023
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	129 342	168 227
Uppvärmning	802 865	768 865
Vatten och avlopp	159 882	104 702
	1 092 089	1 041 794
Köpta tjänster		
Grovsopor/återvinning	148 982	110 801
Fastighetsskötsel	40 415	58 962
Fastighetsstäd	50 162	47 973
Matthyra	6 188	5 732
Trädgårdsskötsel	15 580	44 282
Snöröjning/sandning	7 141	7 141
Övriga köpta tjänster	8 307	37 016
	276 775	311 908
Distribuerade servicetjänster		
TV	129 144	153 382
Övriga driftkostnader		
Fastighetsförsäkring	126 139	114 671
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	218 220	215 391
Övriga driftkostnader	129 324	86 098
	473 683	416 160
Reparationer		
Hiss	34 251	19 361
Bostäder	0	1 923
Övriga reparationer	171 228	120 383
	205 479	141 667
Underhåll		
Underhåll	263 131	274 883
Totalt operativ drift och underhåll	2 440 301	2 339 794

Not 5. Administration och förvaltning

	2024	2023
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	100 078	93 449
Revision		
Revisionsarvode	28 565	27 112
Kommunikation		
Tele- och datakommunikation	1 452	1 511
Övriga kostnader		
Konsultarvode	25 161	24 143
Övriga administrativa kostnader	986	1 972
Övriga kostnader	1 074	0
	27 221	26 116
Totalt administration och förvaltning	157 316	148 188

Not 6. Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsen		
Styrelsearvode	146 844	84 654
Övrig intern förvaltning		
Sociala kostnader	46 137	25 865
Totalt personalkostnader	192 981	110 519

Under 2024 har totalt 106 644 kronor betalats ut i arvode. Det återstående beloppet på 40 200 kronor avser en bokföringspost, eftersom det rör arvode som kommer att betalas ut under 2025 men gäller för 2024. Därför bokförs detta som en kostnad redan under 2024.

Not 7. Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	124 423 192	121 758 040
Anskaffningsvärde mark	58 444 772	58 444 772
Inköp	0	2 665 152
Utgående anskaffningsvärden	182 867 964	182 867 964
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 13 927 634	- 12 358 820
Årets avskrivningar	- 1 566 016	- 1 568 814
Utgående avskrivningar	-15 493 650	-13 927 634
Utgående redovisat värde	167 374 314	168 940 330
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	80 400 000	80 400 000
Taxeringsvärde mark	113 175 000	113 175 000
	193 575 000	193 575 000

Not 8. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	178 598	178 598
Utgående anskaffningsvärden	178 598	178 598
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 176 535	- 154 022
Årets avskrivningar	- 2 063	- 22 513
Utgående avskrivningar	- 178 598	- 176 535
Utgående redovisat värde	0	2 063

Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
SEB 44901234	2026-09-28	2,58 %	18 700 000	18 700 000
SEB 42636703	2026-09-28	2,58 %	16 000 000	16 000 000
SEB 42649597	2025-11-28	3,19 %	3 024 983	5 524 987
SEB 49082940	2025-12-28	3,14 %	18 669 522	18 669 522
Summa skulder till kreditinstitut			56 394 505	58 894 509

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisas lån 49082940 och 42649597 som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 10. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	72 000 000	72 000 000
Summa:	72 000 000	72 000 000

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

Styrelsens underskrifter

Solna den ____ / ____ 2025

Solna enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Gotte Ringqvist

Amanda Gabrielsson

Mariana Ling

Robert Lager

Thomas Ringkvist

Björn Hedin

Daniel Abrahamberg

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

William Lindström

Åsa Larsson



Document history

COMPLETED BY ALL:

10.04.2025 16:32

SENT BY OWNER:

Farshad Abdi • 08.04.2025 12:17

DOCUMENT ID:

ryFavOMAJe

ENVELOPE ID:

ryOaPuzRke-ryFavOMAJe

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Brf Nyboda 1.pdf

18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Thomas Raoul Ringkvist thomas@teatersat.se	Signed Authenticated	08.04.2025 12:55 08.04.2025 12:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/02/10) IP: 94.191.138.212
Gotte Andreas Ringqvist gottegarm@hotmail.com	Signed Authenticated	08.04.2025 13:01 08.04.2025 13:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/04/03) IP: 94.234.75.44
Robert Lager robertrobblager@gmail.com	Signed Authenticated	08.04.2025 14:22 08.04.2025 14:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/03/06) IP: 155.4.221.21
AMANDA GABRIELSSON gabriellsson.amanda@gmail.com	Signed Authenticated	09.04.2025 07:15 08.04.2025 20:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/09/23) IP: 80.216.25.187
Mariana Ling mariana.ling@terranova.se	Signed Authenticated	09.04.2025 08:10 09.04.2025 08:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/02/11) IP: 80.216.25.55
BJÖRN HEDIN hedin.bjorn@gmail.com	Signed Authenticated	09.04.2025 19:08 09.04.2025 19:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/05/04) IP: 94.191.153.171
Daniel Abrahamberg daniel@abrahamberg.com	Signed Authenticated	10.04.2025 00:53 10.04.2025 00:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/02/14) IP: 80.216.2.218
Åsa Maria Larsson asa@hippomedias.se	Signed Authenticated	10.04.2025 16:10 10.04.2025 14:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/04/23) IP: 172.226.49.38
WILLIAM LINDSTRÖM william.lindstrom@kungsbronborevisi on.se	Signed Authenticated	10.04.2025 16:32 10.04.2025 06:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1998/01/31) IP: 213.88.193.73

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

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
* 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 Bostadsrättsföreningen Nyboda 1, org.nr. 769624-2622

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nyboda 1 för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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 Kungsbron Borevision AB s ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Nyboda 1 för räkenskapsåret 2024 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från Kungsbron Borevision AB s professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

William Lindström
Kungsbron Borevision 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

Revisor

Serienummer: da616808441933[...].e39f498c8bd13

IP: 80.216.xxx.xxx

2025-04-10 05:08:20 UTC



WILLIAM LINDSTRÖM

Revisor

Serienummer: ded660c5802ef4[...].f1fa8bf96d78e

IP: 213.88.xxx.xxx

2025-04-10 14:32:37 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

Förstå årsredovisningen för en bostadsrättsförening

Årsredovisningen är en viktig dokumentation som ger en överblick över bostadsrättsföreningens ekonomi och verksamhet under det gångna räkenskapsåret. Den presenteras av styrelsen och granskas av medlemmarna vid den årliga föreningsstämman.

Årsredovisningen består av flera delar: förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN – Året som gått och framtidsplaner

Förvaltningsberättelsen är den inledande delen av årsredovisningen. Den ger en generell översikt av föreningen och dess fastighet, samt styrelsens redogörelse för föreningens ekonomiska utveckling och andra händelser under året. Den kompletterar siffrorna i rapporten genom att presentera nyckeltal och annan kvalitativ information.

Här är några exempel på viktiga nyckeltal

Lån per kvadratmeter

Detta tal visar hur mycket föreningen har i lån i förhållande till fastighetens yta. Om belåningen närmar sig 10 000 kronor per kvadratmeter kan det signalera ekonomisk sårbarhet. En belåning under 5 000 kronor per kvadratmeter indikerar däremot en stabilare ekonomi. Det är viktigt att ta hänsyn till föreningens specifika förutsättningar. Till exempel kan en nybyggd bostadsrättsförening ha ett högt värde på detta nyckeltal, över 10 000, eftersom de ännu inte har haft möjlighet att amortera ner sina lån. I kontrast kan en äldre förening visa ett lågt värde, men de kan stå inför betydande underhållsbehov. Dessa underhåll kan leda till ökade lån för att finansiera dessa underhållsbehov, vilket gör att detta nyckeltal ökar.

Sparande per kvadratmeter

Det är vanligt att bostadsrättsföreningar har ett positivt sparande. Detta kan dock variera beroende på fastighetens specifika behov, och det är viktigt att jämföra detta med den underhållsplan som föreningen följer. Enligt definitionen bör en bostadsrättsförening med en underhållsplan spara ett belopp som motsvarar den genomsnittliga kostnaden som underhållsplanen visar per år. Till exempel, om föreningen har en underhållsplan som sträcker sig över 50 år, beräknar man den genomsnittliga årliga kostnaden genom att ta den totala kostnaden för alla planerade underhållsåtgärder och dela den med 50. Motsvarande belopp bör sparas varje år för att säkerställa att både nuvarande och framtida medlemmars ekonomiska intressen tas tillvara.

Räntekänslighet

Detta nyckeltal indikerar hur mycket årsavgiften skulle behöva öka om räntan stiger med 1 %. Till exempel, om föreningen har lån på 3 miljon kronor och 1 miljon kronor i årsavgifter, innebär en räntehöjning med 1 % att avgiften skulle behöva öka med cirka 3 %.



Utveckling av årsavgiften

Stabiliteten i föreningen kan bedömas genom att granska historiska förändringar i årsavgifterna. Frekventa eller stora avgiftshöjningar bör analyseras, likaså om inga höjningar har gjorts under en längre tid.

Förvaltningsberättelsen bör även innehålla information om föreningens ekonomiska situation. Om föreningen går med förlust, ska detta förklaras under rubriken "Upplysning om förlust", tillsammans med en plan för hur framtida ekonomiska åtaganden ska finansieras.

Det är också viktigt att inkludera information om underhållsåtgärder och eventuell underhållsplan. Om föreningen innehar marken genom tomträtt istället för äganderätt, bör det framgå när tomträttsavtalet löper ut. Om avtalet förfaller inom en snar framtid kan det nya avtalet ofta innebära betydligt högre kostnader, vilket i sin tur kan leda till höjda årsavgifter. En bostadsrättsförening som innehar hyresrätter med möjlighet att upplåta dessa till bostadsrätter kan se det som en dold tillgång. En upplåtelse av ny bostadsrätt ger ofta ett stort tillskott i kassan. Ett annat exempel på en dold tillgång är en råvind som kan byggas om. I vissa fall kan dolda tillgångar även förklara en något högre belåning per kvadratmeter.

RESULTATRÄKNINGEN

– Intäkter och kostnader

Resultaträkningen visar föreningens inkomster, såsom årsavgifter och hyror, samt utgifter som fastighetsskötsel, underhåll, taxebundna kostnader (el, vatten, värme), fastighetsskatt och räntekostnader. Genom att jämföra dessa med tidigare år får man insikt i den ekonomiska utvecklingen. Vid negativt resultat kan man analysera ett justerat resultat genom att exkludera underhållskostnader och avskrivningar, vilket ger en tydligare bild av den löpande verksamhetens ekonomi. Underhållskostnader varierar ofta och betraktas som engångskostnader, medan avskrivningar speglar värdeminskning utan att vara kontantutgifter. Genom att exkludera dessa kan ett minusresultat ibland bli positivt.

Bostadsrättsföreningar drivs enligt självkostnadsprincipen, där inkomsterna ska täcka alla löpande kostnader och underhåll utan att generera vinst.

BALANSRÄKNINGEN

– Tillgångar och skulder

Balansräkningen redovisar föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Här kan man också se hur mycket likvida medel som finns tillgängliga i kassan. Genom att jämföra balansräkningen med föregående år kan man upptäcka förändringar i kassaflödet och utreda orsakerna, exempelvis om det beror på större underhållsarbeten.



KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är en central del av bostadsrättsföreningens ekonomiska rapportering. I en bostadsrättsförening är det viktigt att inte enbart fokusera på resultatet eftersom det kan röra sig mellan åren. Istället bör man lägga större vikt vid föreningens kassaflöde, för att säkerställa att föreningen genererar ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten.

NOTER

– Fördjupad information

Noterna i årsredovisningen ger ytterligare information om olika poster i resultat- och balansräkningen. De innehåller detaljer om föreningens lån, räntesatser, och förfallodagar. Noterna kan också indikera om det finns lån som snart förfaller, vilket kan påverka föreningens räntekostnader.

Redovisningsprinciper

Den viktigaste skillnaden mellan föreningar som tillämpar K2 och K3 är hur investeringar i fastigheten redovisas bokföringsmässigt.

K2-föreningar

Här tas de flesta investeringar upp som en kostnad direkt i resultaträkningen, vilket påverkar årets resultat negativt.

K3-föreningar

I stället redovisas investeringarna i balansräkningen, där de ökar värdet på anläggningstillgångarna. Kostnaden för investeringen påverkar därefter resultatet genom årliga avskrivningar, baserade på investeringens totala nyttjandeperiod.

Exempel

I en K2-förening bokförs ett takbyte som en kostnad direkt i resultaträkningen och påverkar resultatet för det året fullt ut.

I en K3-förening bokförs samma takbyte i balansräkningen som en tillgång. Om man bedömer att taket ska skrivas av över 10 år, påverkar resultatet varje år endast med 1/10 av den totala kostnaden, i form av avskrivningar. Det är därför viktigt att förstå hur redovisningsprinciperna skiljer sig och vilka konsekvenser de får för föreningens resultat och ekonomi.

REVISIONSBERÄTTELSEN

En revisionsberättelse är en rapport som en revisor upprättar efter att ha granskat föreningens ekonomiska redovisning och förvaltning.

Revisionsberättelsen är en viktig del av årsredovisningen eftersom den ger medlemmarna och andra intressenter en oberoende bedömning av hur styrelsen har hanterat föreningens ekonomi under året.



Revisionsberättelsen består av två delar

Del 1

Rapport om årsredovisningen:

Uttalande om; ifall årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per balansdagen.

Till- eller avstyrkande: av balans- och resultaträkning.

Del 2 – Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar:

Uttalande om; styrelsens förvaltning samt dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Till- eller avstyrkande; av resultatdispositionen och/eller ansvarsfrihet för styrelsen.

I del två kan även revisorn lämna en anmärkning om det anses att styrelsen har handlat i strid mot lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna.

