

Årsredovisning 2024

Brf Nedersta Allé

769633-5806



Välkommen till årsredovisningen för Brf Nedersta Allé

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-12-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-06-27 och nuvarande stadgar registrerades 2022-09-08 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Haninge Nödesta 8:263	2019	Haninge

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2017.

Föreningen har 30 bostadsrätter om totalt 3 300 kvm. Byggnadernas totalyta är 3300 kvm.

Styrelsens sammansättning

Denise Christine Rosell	Ordförande
David Iffland	Styrelseledamot
Elin Sandberg	Styrelseledamot
Nathalie Molander Deckart	Suppleant

Valberedning

Anni Carlsson
Gorica Zaric

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Jan Hamberg	Auktoriserad revisor
Ademir Starcevic	Revisorassistent

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29.
Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024
- Energideklaration

Lekplatsbesiktning

Stamspolning

Planerade underhåll

- 2025
- Lekplatsbesiktning

Service av värmepump
- 2026
- Lekplatsbesiktning
- 2027
- Lekplatsbesiktning
- 2028
- Lekplatsbesiktning
- 2029
- Lekplatsbesiktning
- 2030
- Lekplatsbesiktning
- 2031
- Stamspolning

Lekplatsbesiktning
- 2032
- Lekplatsbesiktning
- 2033
- Lekplatsbesiktning
- 2034
- Energideklaration

Fönsterrenovering

Lekplatsbesiktning

Målning panel

Målning panel, carport

Målning räcken, metall

Renovering fönsterdörrar
- 2035
- Lekplatsbesiktning
- 2036
- Lekplatsbesiktning
- 2037
- Lekplatsbesiktning

2038	●	Stamspolning Lekplatsbesiktning
2039	●	Byte frånluftsvärmepump Lekplatsbesiktning
2040	●	Lekplatsbesiktning
2041	●	Lekplatsbesiktning
2042	●	Lekplatsbesiktning
2043	●	Lekplatsbesiktning
2044	●	Energideklaration Lekplatsbesiktning
2045	●	Stamspolning Lekplatsbesiktning
2046	●	Lekplatsbesiktning
2047	●	Lekplatsbesiktning
2048	●	Lekplatsbesiktning Förstudie tak
2049	●	Byte bostadsdörrar Byte fasadbelysning Byte förrådsdörrar Byte hängränna Byte tak, papp, carport Fönsterrenovering Lekplatsbesiktning Målning panel Målning panel, carport Målning räcken, metall Renovering fönsterdörrar Renovering tak, papp
2050	●	Lekplatsbesiktning
2051	●	Lekplatsbesiktning
2052	●	Lekplatsbesiktning Stamspolning
2053	●	Lekplatsbesiktning

2054	●	Lekplatsbesiktning Energideklaration
2055	●	Lekplatsbesiktning
2056	●	Lekplatsbesiktning
2057	●	Lekplatsbesiktning
2058	●	Lekplatsbesiktning
2059	●	Byte frånluftsvärmepump Lekplatsbesiktning Stamspolning
2060	●	Lekplatsbesiktning
2061	●	Lekplatsbesiktning
2062	●	Lekplatsbesiktning
2063	●	Lekplatsbesiktning
2064	●	Energideklaration Fönsterrenovering Lekplatsbesiktning Målning panel Målning panel, carport Målning räcken, metall Renovering fönsterdörrar
2065	●	Lekplatsbesiktning
2066	●	Stamspolning Lekplatsbesiktning
2067	●	Lekplatsbesiktning
2068	●	Förstudie el.fastigheten Förstudie va-stammar Lekplatsbesiktning
2069	●	Byte elstigare inklusive trådning Byte stuprör Lekplatsbesiktning Stambyte
2070	●	Lekplatsbesiktning

- 2071 ● Lekplatsbesiktning
- 2072 ● Lekplatsbesiktning

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
El	Vattenfall Kundservice AB
Försäkringsbolag	Brandkontoret
Kollektivt TV & Streaming Start	Telia Sverige AB
Rengöring av sopkärl	Miljöhuset I Stockholm AB
Revisor	Parsells Revisionsbyrå AB
Sophämtning	SRV Återvinning AB
Vatten	Haninge Kommun
Besiktning av lekplats och utegym	Ackurata Lekplatsbesiktningar
Gräsklippning och skötsel av allmänning	Trädgård och Plogtjänst AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2024-04-01 med 10 %.

Föreningens lån löpte ut 2024-12-20. Styrelsen beslutade att dela på föreningens lån i två delar och binda hälften av lånet på 2 år till en ränta på 2,83% samt hälften på 3 år till en ränta på 2,87%.

Förändringar i avtal

Föreningen tecknade ett avtal med Trädgård och Plogtjänst AB för skötsel av gräsmattor och allmänning under sommaren 2024.

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 55 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 56 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 798 936	1 546 926	1 480 680	1 469 182
Resultat efter fin. poster	-765 716	-777 842	-768 344	-657 720
Soliditet (%)	74	74	74	74
Yttre fond	948 000	200 000	150 000	100 000
Taxeringsvärde	104 800 000	81 560 000	81 560 000	5 400 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	545	468	449	445
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	100,0	99,9	100,0	100,0
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 788	9 891	9 994	10 097
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	9 788	9 891	9 994	10 097
Sparande per kvm totalyta, kr	99	95	98	132
Elkostnad per kvm totalyta, kr	4	3	5	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	61	56	61	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	64	59	66	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,85	1,83	1,82	1,84
Räntekänslighet (%)	17,96	21,13	22,27	22,68

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Om man tar bort avskrivningar som ej påverkar kassaflödet från resultatet finns ett positivt kassaflöde för att möta framtida åtagande. Föreningen har även ökat avgifterna med 10 % från 1/5 2025 för att ytterligare stärka ekonomin framåt.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	96 520 000	-	-	96 520 000
Fond, yttre underhåll	200 000	-	748 000	948 000
Balanserat resultat	-2 117 498	-777 842	-748 000	-3 643 340
Årets resultat	-777 842	777 842	-765 716	-765 716
Eget kapital	93 824 660	0	-765 716	93 058 943

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 643 340
Årets resultat	-765 716
Totalt	-4 409 057

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	168 000
Balanseras i ny räkning	-4 577 057
	-4 409 057

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 798 936	1 544 880
Övriga rörelseintäkter	3	1	2 042
Summa rörelseintäkter		1 798 937	1 546 922
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-632 481	-457 457
Övriga externa kostnader	8	-205 554	-176 542
Personalkostnader	9	-34 496	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 091 952	-1 091 952
Summa rörelsekostnader		-1 964 483	-1 725 951
RÖRELSERESULTAT		-165 546	-179 029
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		572	888
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-600 742	-599 701
Summa finansiella poster		-600 170	-598 813
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-765 716	-777 842
ÅRETS RESULTAT		-765 716	-777 842

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	125 204 827	126 296 779
Summa materiella anläggningstillgångar		125 204 827	126 296 779
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		125 204 827	126 296 779
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		10 687	10 796
Övriga fordringar		257 228	264 758
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	71 341	66 986
Summa kortfristiga fordringar		339 256	342 540
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		339 256	342 540
SUMMA TILLGÅNGAR		125 544 083	126 639 319

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		96 520 000	96 520 000
Fond för yttre underhåll		948 000	200 000
Summa bundet eget kapital		97 468 000	96 720 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 643 340	-2 117 498
Årets resultat		-765 716	-777 842
Summa fritt eget kapital		-4 409 057	-2 895 340
SUMMA EGET KAPITAL		93 058 943	93 824 660
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	31 790 000	32 640 000
Övriga långfristiga skulder		510 000	0
Summa långfristiga skulder		32 300 000	32 640 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		16 229	27 369
Övriga kortfristiga skulder		-1	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	168 912	147 290
Summa kortfristiga skulder		185 140	174 659
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		125 544 083	126 639 319

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-165 546	-179 029
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 091 952	1 091 952
	926 406	912 923
Erhållen ränta	572	888
Erlagd ränta	-593 095	-598 193
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	333 883	315 618
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-4 246	-12 110
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	2 834	-8 393
Kassaflöde från den löpande verksamheten	332 471	295 115
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-340 000	-340 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-340 000	-340 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-7 529	-44 885
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	264 758	309 643
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	257 228	264 758

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Nedersta Allé har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.
I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
---------	-----

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.
Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	1 798 740	1 544 880
Övriga intäkter	196	0
Summa	1 798 936	1 544 880

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	1	-4
Elprisstöd	0	2 046
Summa	1	2 042

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Städning	0	4 028
Besiktning och service	19 625	38 250
Trädgårdsarbete	28 837	33 483
Övrigt	16 200	2 750
Summa	64 662	78 511

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	28 916
Soprum/miljöanläggning	24 594	0
VA	28 925	0
Värme	113 663	21 611
Ventilation	14 930	11 498
Försäkringsärende/vattenskada	17 258	0
Summa	199 370	62 025

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	11 757	11 038
Vatten	200 179	183 830
Sophämtning	68 837	43 592
Summa	280 773	238 460

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	80 817	74 155
Kabel-TV	3 796	3 796
Arvode teknisk förvaltning	3 063	510
Summa	87 676	78 461

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	33 325	21 053
Förbrukningsmaterial	7 866	14 345
Juridiska kostnader	92 783	77 088
Revisionsarvoden	26 625	24 056
Ekonomisk förvaltning	44 956	40 000
Summa	205 554	176 542

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	26 250	0
Sociala avgifter	8 246	0
Summa	34 496	0

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	599 375	599 424
Övriga räntekostnader	1 367	277
Summa	600 742	599 701

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	130 520 000	130 520 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	130 520 000	130 520 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 223 221	-3 131 269
Årets avskrivning	-1 091 952	-1 091 952
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 315 173	-4 223 221
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	125 204 827	126 296 779
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>21 324 268</i>	<i>21 324 268</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	73 000 000	56 160 000
Taxeringsvärde mark	31 800 000	25 400 000
Summa	104 800 000	81 560 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024	2023
Nabo Klientmedelskonto	256 656	263 870
Borgo	572	888
Summa	257 228	264 758

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 621	6 188
Försäkringspremier	52 363	48 610
Kabel-TV	974	949
Förvaltning	11 383	11 239
Summa	71 341	66 986

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Swedbank	2027-12-22	2,87 %	16 107 500	32 640 000
Swedbank	2026-12-22	2,83 %	16 192 500	
Summa			32 300 000	32 640 000
Varav kortfristig del			510 000	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 29 750 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
El	1 375	1 340
Utgiftsräntor	14 157	6 510
Förutbetalda avgifter/hyror	153 380	139 440
Summa	168 912	147 290

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	34 000 000	34 000 000

Underskrifter

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

Stockholm

David Iffland
Styrelseledamot

Denise Christine Rosell
Ordförande

Elin Sandberg
Styrelseledamot

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

Parsells Revisionsbyrå AB
Jan Hamberg
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

18.06.2025 17:11

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 18.06.2025 16:48

DOCUMENT ID:

BJbx2WUe4ll

ENVELOPE ID:

Bke3b8e4xe-BJbx2WUe4ll

DOCUMENT NAME:

Brf Nedersta Allé, 769633-5806 - Årsredovisning 2024.pdf

19 pages

SHA-512:

4da2a74f3ccb6dd947e9af70ab755745823494a01b3a3a35d6eda7272ced8f30747dc23c82c4e556006a88e14858a3dc29b2d6d91b0fe0125a9203393cfc4ae1

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Denise Christine Rosell denise@wellobe.se	 Signed Authenticated	18.06.2025 16:57 18.06.2025 16:53	eID Low	Swedish BankID IP: 78.68.118.71
2. DAVID IFFLAND iffyzor@gmail.com	 Signed Authenticated	18.06.2025 17:03 18.06.2025 17:03	eID Low	Swedish BankID IP: 95.205.203.51
3. ELIN CAMILLA SANDBER G elinsandberg85@hotmail. com	 Signed Authenticated	18.06.2025 17:05 18.06.2025 17:04	eID Low	Swedish BankID IP: 90.227.35.80
4. JAN OLOF MARTIN HAM BERG jan@parsells.se	 Signed Authenticated	18.06.2025 17:11 18.06.2025 17:10	eID Low	Swedish BankID IP: 83.241.153.211

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

 Attachments

No attachments related to this document

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nedersta Allé

Org.nr 769633-5806

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nedersta Allé för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och

inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Nedersta Allé för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska signatur

Jan Hamberg
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

18.06.2025 17:11

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 18.06.2025 16:48

DOCUMENT ID:

SJXX3-8xElg

ENVELOPE ID:

H1glhWlxNLx-SJXX3-8xElg

DOCUMENT NAME:

BRF Nedersta Allé, revisionsberättelse 2024.pdf

3 pages

SHA-512:

a1c1000841bcf121134842a523fe203fc900b445478b0e
8d88edf6a7add3a073c7fff905b6dd7e79e81aa9b13917d
06a8c4efc57e278faeb522e54474d9718c1

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JAN OLOF MARTIN HAM BERG	Signed	18.06.2025 17:11	eID	Swedish BankID
jan@parsells.se	Authenticated	18.06.2025 17:11	Low	IP: 83.241.153.211

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed