

BRF NYBERGSTVÅAN

Org nr 713200-0642

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2024

Styrelsen för Brf Nybergstvåan, Järfälla kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024, föreningens 69:e verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i SEK. Uppgift inom parantes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens verksamhet

Föreningen är en privatbostadsförening och innhar tomten med äganderätt.

Föreningen har en underhållsplan som uppdateras kontinuerligt.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Jakobsberg 2:1163.

Föreningens fastighet består av flerbostadshus med totalt 73 bostadsrätter med en total boyta av 4 195 kvm. Dessutom finns 49 st. parkeringsplatser, 19 st. garageplatser och 6 st. lokaler för näringsverksamhet.

Lägenhetsfördelning:

17 st. 1 rum och kök

37 st. 2 rum och kök, varav en är uthyrd.

16 st. 3 rum och kök

3 st. 5 rum och kök

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Söderberg och Partner AB och inkluderar ansvars- och husbocksförsäkring. I försäkringen ingår också bostadsrättstillägg.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har avtal med El & Fastighetsservice AB om teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel.

El & Fastighetsservice AB utför löpande besiktning och informerar styrelsen. Styrelsen anser sig därmed utfört årlig besiktning, några allvarliga fel eller brister har inte upptäckts.

Föreningens lokaler

Kontraktet på föreningens lokal löper enligt följande:

<i>Verksamhet</i>	<i>Yta kvm</i>		<i>Löptid t.o.m.</i>
El-service	4001	70	Tills vidare
Konditori	4002	135	Tills vidare
Frisörsalong	4003	90	Tills vidare
Förråd/Lagerlokal	4004	17	Tills vidare
Bilskola	4005	64	Tills vidare
Lager och kontor	4007	150	Tills vidare

Peter Wiberg, aviseras på lgh 1043

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 86 (86) medlemmar. Ingen enskild ägare innehar mer än 10% av föreningens andelstal.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har fyra (fem) överlåtelser skett och godkänts av styrelsen.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2024-06-10 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning :

Per-Åke Karlsson	Ledamot	Ordförande
Conny Bonett	Ledamot	
Moa Orvehed	Ledamot	
Maria Norrlin	Suppleant	
Hanna Hanna	Suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit nio (tio) protokollförda sammanträden.

Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 186.560 kr (186.063 kr) (inkl arbetsgivaravgifter).

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Genside Försäkring AB.

Revisorer

Per Lindblom, Allians Revision & Redovisning AB	ordinarie
Bo Kihlman	ordinarie

Marie-Louise Ebbvik, Allians Revision & Redovisning AB	suppleant
Peter Wiberg	suppleant

Valberedning

Hans Löfkvist	
Peter Wiberg	Sammanställande

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-04-26

Verksamhet under året som gått 2024

Stamspolning har skett. Grävt bort gräs under ny balkong och ersätta med singel. Lägga om plattor utanför körskolan. Slutbesiktning av lokal och lägenhet. Övrigt fastighetsunderhåll.

Verksamhet under det kommande året 2025

Ventilationskontroll skall ske. Filmning av avloppsrör. Ståldörrar till tvättstugor. Övrigt fastighetsunderhåll.

Utveckling av årsavgifter

2024	Oförändrad avgift
2023	Hyreshöjning på 10%
2022	Hyreshöjning på 5%
2020	Oförändrad avgift
2019	Oförändrad avgift
2018	Oförändrad avgift
2017	Oförändrad avgift
2016	Oförändrad avgift, extra tillägg för de som har nya balkonger
2015	Oförändrad avgift
2014	Oförändrad avgift
2013	Oförändrad avgift

Fastighetsavgift/skatt 2024

Underlag för bostäder är 0,3% på 39.120.048 (38.136.024) samt 1,0% av 3.623.000 (3.373.000) för lokalerna. Skatten beräknas till 153.590 kr för 2024. Vilket är uppdelat på 117.360 på lägenheterna, 1.608/lägenhet. För lokalerna är fastighetsskatten 36.230

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Lidmans Redovisning AB.

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	3 903	3 721	3 492	3 338	3 312
Rörelseresultat, tkr	-6	-1 003	-44	4	440
Resultat efter finansiella poster, tkr	-272	-1 247	-196	-129	273
Balansomslutning, tkr	29 986	31 178	30 154	31 235	31 182
Bokfört värde per kvm bostadsyta kr	6 749	6 850	6 648	6 533	6 875
Årsavgifter per kvm bostadsyta kr	716	749	682	641	641
Lån per kvm bostadsyta kr	2 865	3 074	2 583	2 675	2 767
Genomsnittlig skuldränta %	2,31	2,27	1,49	1,28	1,51
Fastighetens belåningsgrad %	42	45	39	41	40
Energikostnad /kvm	245	225			
Räntekänslighet/Intäkter	3	3,16			
Årsavgifterna i % av rörelseintäkter	79	76			
Föreningens sparande	0	0			

Föreningen gör 2024 en förlust p.g.a mer ombygge av en lokal till en hyresrätt och en ny lokal. Detta innebär ingen fara för föreningen vad gäller framtida finansieringar och ekonomiska åtagande. Hyresrätten kommer senare att säljas då marknaden blivit stabilare och kommer då att inbringa kapital tillbaka till föreningen.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Regelverk redovisning

Från och med räkenskapsåret 2014 trädde ny normgivning i kraft, vilket innebär att föreningen upprättar årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringarna har skett vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Föreningen har valt att from 2014 tillämpa BFNAR 2012:1 (K3).

Förändring i eget kapital

	Bundet eget kapital			
	Insats- kapital	Uppskrivnings- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång 2024-01-01	171 500	15 353 295	3 167 955	-1 247 036
Disposition av årets resultat enligt beslut på årets föreningsstämma:				
Överföring till fritt eget kapital uppskrivning		-119 616	119 616	1 247 036
Överföring av f.g. års resultat			-1 247 036	
Årets resultat				-272 416
Belopp vid året utgång 2024-12-31	171 500	15 233 679	2 040 535	-272 416

Förslag till behandling av ansamlat resultat

Balanserat resultat	kr	2 040 535
Årets resultat	kr	-272 416
	kr	<u>1 768 119</u>

Styrelsen föreslår att resultatet behandlas så att

i ny räkning överföres	kr	<u>1 768 119</u>
	kr	1 768 119

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

		Tilläggsupplysningar	
RESULTATRÄKNING		Not 1	
Kr		2024	2023
Intäkter			
Årsavgifter, se * nedan.		3 001 870	3 087 453
Hysesintäkter	Not 2	900 912	633 032
Övriga intäkter	Not 3	25 877	290 500
Summa intäkter		3 928 659	4 010 985
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Reparationer (löpande underhåll)	Not 4	-598 619	-624 012
Underhåll (planerat)	Not 5	-261 341	-1 409 650
Driftskostnader	Not 6	-1 632 921	-1 592 118
Förvaltningskostnader	Not 7	-438 776	-383 234
Övriga omkostnader	Not 8	-126 044	-136 731
Fastighetsavgift/skatt		-156 000	-150 638
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-3 213 701	-4 296 383
Avskrivningar enligt plan	Not 9, 10	-720 976	-717 993
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER OCH AVSÄTTNINGAR		-6 018	-1 003 391
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		7 762	12 984
Räntekostnader för fastighetslån		-273 709	-256 197
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-451	-432
Summa resultat från finansiella investeringar		-266 398	-243 645
ÅRETS RESULTAT		-272 416	-1 247 036

* I förenings årsavgifter ingår: värme, el, vatten och bredband.

Årets resultat har i år belastats med avskrivningar på uppskrivet belopp om 119 616 kr.

BALANSRÄKNING		Tilläggsupplysningar	
		Not 1	
		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	27 826 487	28 243 894
Inventarier	Not 10	984 333	1 287 905
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>28 810 820</i>	<i>29 531 799</i>
Summa anläggningstillgångar		28 810 820	29 531 799
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hysesfordringar		0	0
Kundfordringar fakturering		200	0
Skattefordran		0	0
Fordran byggleverantörer		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	71 723	69 839
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>71 923</i>	<i>69 839</i>
<i>Kassa och bank</i>		<i>1 103 726</i>	<i>1 578 354</i>
Summa omsättningstillgångar		1 175 649	1 648 193
SUMMA TILLGÅNGAR		29 986 469	31 179 992

BALANSRÄKNING		Tilläggsupplysningar	
		Not 1	
		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	Not 12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		171 500	171 500
Uppskrivningsfond		15 233 679	15 353 295
Föreningens fond för yttre underhåll		0	0
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>15 405 179</i>	<i>15 524 795</i>
<i>Ansamlat resultat</i>			
Balanserat resultat		2 040 535	3 167 954
Årets resultat		-272 415	-1 247 036
<i>Summa ansamlat resultat</i>		<i>1 768 120</i>	<i>1 920 918</i>
Summa eget kapital		17 173 299	17 445 713
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	Not 13	4 909 609	10 105 827
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>4 909 609</i>	<i>10 105 827</i>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av fastighetslån	Not 13	6 901 218	2 570 008
Leverantörsskulder		211 193	306 770
Skatteskuld		18 544	23 454
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	111 742	95 304
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	660 864	632 916
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>7 903 561</i>	<i>3 628 452</i>
Summa skulder		12 813 170	13 734 279
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 986 469	31 179 992

KASSAFLÖDESANALYS

Kr	2024	2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Resultat före finansiella poster	-6 019	-1 003 392
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet :</u>		
Avskrivningar + avyttring	720 976	717 993
	714 957	-285 399
Erhållen ränta	7 762	12 984
Erlagd ränta m.m.	-274 160	-269 613
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	448 559	-542 028
<u>Förändring i rörelsekapital :</u>		
Ökning/minskning av kortfristiga fordringar	-2 084	38 691
Ökning av övriga kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av långfristig skuld)	-56 095	260 439
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital	390 380	-242 898
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Ombuggnad lokal o bostad	0	-1 420 000
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-1 420 000
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av fastighetslån	-865 008	-473 758
Nya lån	0	2 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-865 008	2 026 242
Årets kassaflöde	-474 628	363 344
Bankmedel vid årets början	1 578 354	1 215 010
Bankmedel vid årets slut	1 103 726	1 578 354
	-474 628	363 344

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpats överensstämmer med årsredovisningslagen och det som anges i BFNAR 2012:1, K3. Samt det som anges i BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Föreningens anläggningstillgångar består av byggnad, mark & inventarier.

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Avskrivning på byggnad görs med en komponentavskrivningsplan från och med 2014. 2023 har avskrivningar gjorts med ca 1,48% (1,53) av anskaffningsvärdet. Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Markvärdet har skrivits upp under 2013 till taxeringsvärdet.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:	%		%
Byggnader	2	Stammar	30
Installationer	10	Fasad	5
Säkerhetsdörrar	4	Tak	2
Balkonger	1	Innerväggar	9,5
Tvättstuga	10	Fönster	3
Ventilationssystem	10		

Restvärden på inventarier utgör en oväsentlig del och har inte tagits upp till något värde.

Fordringar

Fordringar har, efter individuell prövning, värderats till belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäkter

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp). Inkomsten från årsavgiften och hyresintäkters resultat avräknas linjärt över den kalendariska perioden.

Kassaflödesanalys

Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar.

Skatter

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastgihetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 608 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott på 3 262 669 kr.

Skulder

Skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Uppskattning och bedömning

Fastighetsförvaltning

Föreningen anses inte bedriva fastighetsförvaltning då syftet med föreningen inte är att skapa någon avkastning utan tillhandaha bostäder till föreningens medlemmar.

Uppskjuten skatt

Föreningen gör bedömningen att inget skattemässigt överskott som överstiger historiska skattemässiga underskott kommer att uppkomma under överskådlig tid varför ingen latent skattefordran har bokförts.

Fastighetslån

Föreningen gör bedömningen att fastighetslånen ska ses som långfristiga trots att samtliga lån förfaller inom fem år. Föreningen avser att förlänga samtliga lån samt att banken även kommer att bevilja fortsatt finansiering.

Not	Beskrivning	2024	2023
Not 2	Hysesintäkter		
	Lokaler	482 592	382 333
	Garage och parkeringsplatser	444 198	250 699
		926 790	633 032
Not 3	Ovriga intäkter		
	Överlåtelseavgifter	2 866	6 570
	Pantsättningsavgifter	0	0
	Försäkringsersättning	0	220 601
	Diverse intäkter	23 011	63 329
		25 877	290 500
Not 4	Reparationer (löpande underhåll)		
	Energideklaration	0	0
	Underhåll fastighet	-452 800	-535 459
	Underhåll tvättutrymmen	-30 533	-6 583
	Underhåll yttre miljön samt snöröjning	-115 286	-81 970
		-598 619	-624 012
Not 5	Underhåll (planerat)		
	Ombyggnad till lokal/lägenhet	-261 341	-1 409 650
		-261 341	-1 409 650
Not 6	Driftskostnader		
	El	-127 093	-125 237
	Uppvärmning	-719 682	-716 038
	Hyeskostnad maskiner	0	0
	Vatten	-314 301	-212 176
	Serviceavgift TV-nät	-8 604	-8 152
	Bredband	-101 616	-92 016
	Renhållning och städning	-361 625	-438 499
		-1 632 921	-1 592 118
Not 7	Förvaltningskostnader		
	Administrativ förvaltning	-225 235	-178 818
	Revisionsarvode inkl. konsultationer	-26 981	-24 353
	Arvode & möteskostnader	-155 721	-142 401
	Soc. avg. Arvode & möteskostnader	-30 839	-43 662
		-438 776	-389 234

Not 8	Övriga omkostnader	2024	2023
	Advokatkostnader	0	0
	Föreningsavgifter SBC	-7 000	-7 000
	Internetkostnader (Ny hemsida)	-6 237	-1 248
	Fastighetsförsäkring	-91 860	-82 892
	Övriga omkostnader	-20 947	-45 591
		-126 044	-136 731
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Byggnad		
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Vid årets början	22 569 934	21 149 934
	Årets utrangering	0	0
	Årets anskaffningsvärde	0	1 420 000
	<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	22 569 934	22 569 934
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Vid årets början	-9 910 831	-9 444 835
	Korr avskrivning	168 205	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-465 996	-465 996
	<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	-10 208 622	-9 910 831
	<i>Ingående uppskrivningar</i>	3 588 791	3 708 407
	Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-119 616	-119 616
	<i>Utgående ackumulerade uppskrivningar</i>	3 469 175	3 588 791
	Bokfört värde byggnad	15 830 487	16 247 894
	Mark		
	Anskaffningsvärde mark	351 112	351 112
	<i>Uppskrivning</i>	11 644 888	11 644 888
	Bokfört värde mark	11 996 000	11 996 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	43 199 000	43 199 000
	Taxeringsvärde mark	22 024 000	22 024 000
	<i>Fastighetens taxeringsvärde är uppdelad enligt följande :</i>		
	Bostäder	61 600 000	61 600 000
	Lokaler	3 623 000	3 623 000
Not 10	Inventarier, Installationer & Tvättstuga		
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Vid årets början	2 089 543	2 338 091
	Årets inköp	0	0
	Årets utrangering	0	-248 548
	<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	2 089 543	2 089 543
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Vid årets början	-1 050 186	-917 805
	Årets avskrivningar enligt plan	-183 956	-271 675
	Årets återförda avskrivningar korr	128 932	139 294
	<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	-1 105 210	-1 050 186
	Bokfört värde inventarier	984 333	1 287 905

	2024-12-31	2023-12-31
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda försäkringspremier	31 483	28 883
Upplupna försäkringsintäkter	0	0
Övriga förutbet. kostnader	40 240	40 956
	71 723	69 839

Not 12 Utgår

Not 13 Långfristiga skulder - Fastighetslån	2024-12-31	2023-12-31
Följande belopp förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen:		
Skulder till kreditinstitut (fastighetslån)	0	0
Följande belopp förfaller till betalning mellan ett & fem år efter balansdagen:		
Skulder till kreditinstitut (fastighetslån)	4 909 609	10 105 827
Följande belopp förfaller till betalning inom ett år efter balansdagen:		
Skulder till kreditinstitut (fastighetslån)	6 901 218	2 570 008

Långgivare och aktuell ränta	Lånebelopp 2023-12-31	Omsättnings datum	Räntan är bunden t.o.m.	Amortering år 2024 enligt låneavtal	Lånebelopp 2024-12-31
SEB 19528553 1,04%	380 000	2024-02-28	2024-02-28	380 000	0
SEB 19528588 3,58%	1 080 000	2024-03-28	2027-03-28	20 000	1 060 000
SEB 32335772 3,09%	605 000	2024-06-28	2025-06-28	100 000	505 000
SEB 34199604 3,49%	682 981	2023-01-28	2027-01-28	20 000	662 981
SW 2857017327 0,97%	3 359 968	2020-11-25	2025-11-25	80 004	3 279 964
SW 2857398107 1,08%	3 386 636	2022-03-25	2026-03-25	80 004	3 306 632
SW 2857455022 2,38%	775 000	2023-03-25	2025-03-25	60 000	715 000
SW 2955236464 4,5%	2 406 250	2023-03-10	2025-02-25	125 000	2 281 250
	12 675 835			865 008	11 810 827

* I samband med att ett lån löper ut äger banken en ensidig rätt att säga upp lånet.

	2024-12-31	2023-12-31
Not 14 Övriga kortfristiga skulder		
Momsskuld	8 477	0
Övriga kortfristiga skulder	0	0
Deposition på lokal	103 000	84 000
	111 477	84 000

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna styrelsearvoden	147 691	122 326
Upplupna styrelsearvoden soc.avg	30 839	37 939
Upplupna räntor	3 572	3 900
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	317 589	307 444
Revisionskostnader	18 500	18 500
Övriga poster	142 673	142 810
	660 864	632 919

Not 16 Skulder för vilka säkerheter ställts	2024-12-31		2023-12-31	
	Utnyttjad kredit	Ställd säkerhet	Utnyttjad kredit	Ställd säkerhet
Övriga skulder från kreditinstitut	11 810 827		12 675 835	
Säkerhet: Fastighetsinteckning		13 421 000		13 421 000
Inteckningar i eget förvar		123 000		123 000
Not 17 Ansvarsförbindelser		Inga		Inga

Underskrifter:

Järfälla 2025-03-25



Per-Åke Karlsson
Ordförande



Conny Bonet



Moa Orvehed

Vår revisionsberättelse har avgivits 2025-03-23



Per Lindblom
Auktoriserad revisor



Bo Kilman
Från föreningen

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Nybergstväan
Org.nr 713200-0642

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Nybergstväan 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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

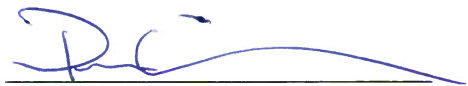
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm, 2025-05-23



Per Lindblom
Auktoriserad revisor