



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Nybergshöjden

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Nybergshöjden med säte i Järfälla org.nr. 769617-7851 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktabostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2007. Föreningens stadgar registrerades senast 2016-01-25.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Järfälla kommun:

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

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Nordeuropa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
36	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 415
22	p-platser	0
13	garageplatser	0
Totalt 71 objekt		2 415

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



Föreningen äger dessutom

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

Totalt 2 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Kristian Winnem	Ordförande	2023-08-04	
Eleni Theodoridou	Ledamot	2021-08-31	
Jesper Nilsberg	Ledamot	2023-08-04	
Pepita Canovas Thorsell	Ledamot	2024-05-17	
Petter Vinnberg	Ledamot	2024-05-17	
Mohana Sambath Kumar	Suppleant	2023-08-04	
Xhevahir Koçi	Suppleant	2024-05-17	
Rami Muneer Jozef Najuda	Suppleant	2023-08-04	2024-05-17

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kristian Winnem, Jesper Nilsberg, Eleni Theodoridou och Mohana Sambath Kumar.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Eleni Theodoridou och Kristian Winnem.

Revisorer har varit Joakim Mattsson (ordinarie) och Joakim Häll (suppleant) hos Kungsbron Borevision AB.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-15. På stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har höjts med 4 % från 2024-07-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2020 och bedöms nu vara inaktuell. En fastighetsanalys och ny underhållsplanering har beställts från HSB, och arbetet med detta inleds i april 2025.

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

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

Föreningen har under året

- införskaffat en studmatta till föreningens medlemmar
- fixat grindarna till gården
- stamspolat samtliga lägenheter

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

- höjning av avgiften
- OVK
- se över en möjlig fusionering mellan Brferna Frihetshöjden och Nybergshöjden
- möjligheten att installera elstolpar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 52 och under året har det tillkommit 5 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 51.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	211	138	279	248	303
Skuldsättning, kr/kvm	7 585	7 647	7 709	7 765	8 242
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 585	7 647	0	0	0
Räntekänslighet, %	9	10	10	10	11
Energikostnad, kr/kvm	210	201	177	185	156
Årsavgifter, kr/kvm	864	817	770	764	764
Årsavgifter/totala intäkter, %	74	91	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 164	857	885	877	878
Nettoomsättning, tkr	2 240	2 067	2 130	2 112	2 115
Resultat efter finansiella poster, tkr	596	-394	183	111	209
Soliditet, %	75	74	74	74	73

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. **I totalyta är inte garageyta med i beräkning.**

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter. **Upplösningen av tidigare avsatt reserv avseende Peab har justerats bort från nyckeltalet för sparande.**

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.**

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. **Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1 . Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att bredband ingår from 2023.**

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.**

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	50 673 000	0	0	50 673 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	4 579 000	0	0	4 579 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 453 847	0	469 262	1 923 109
S:a bundet eget kapital, kr	56 705 847	0	469 262	57 175 109
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-427 443	-393 527	-469 262	-1 290 232
Årets resultat, kr	-393 527	393 527	595 535	595 535
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-820 970	0	126 273	-694 697
S:a eget kapital, kr	55 884 877	0	595 535	56 480 412

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 708 000 kr samt ianspråktagande skett med 238 738 kr. Årets förändring inkluderar även 2023 års beslutad reservation av underhållsfonden.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-936 232
Årets resultat, kr	595 535
Reservation till underhållsfond, kr	-354 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-694 697

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-694 697

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 240 467	2 067 013
Löst tvist med Peab från 2014		567 566	0
Summa Rörelseintäkter		2 808 034	2 067 013
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 387 896	-1 698 262
Övriga externa kostnader	Not 4	-50 100	-54 404
Personalkostnader	Not 5	-107 118	-94 119
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-481 689	-488 748
Summa Rörelsekostnader		-2 026 803	-2 335 534
Rörelseresultat		781 231	-268 522
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	33 884	26 878
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-219 580	-151 883
Summa Finansiella poster		-185 696	-125 005
Resultat efter finansiella poster		595 535	-393 527
Resultat före skatt		595 535	-393 527
Årets resultat		595 535	-393 527

BALANSRÄKNING		2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	72 967 953	73 449 642
Summa Materiella anläggningstillgångar		72 967 953	73 449 642
Summa Anläggningstillgångar		72 967 953	73 449 642
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		40 082	3 087
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	1 058 560	721 608
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	66 586	29 276
Summa Kortfristiga fordringar		1 165 228	753 971
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	1 081 475	1 049 380
Summa Kassa och bank		1 081 475	1 049 380
Summa Omsättningstillgångar		2 246 703	1 803 351
Summa Tillgångar		75 214 655	75 252 992

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	55 252 000	55 252 000
Fond för yttre underhåll	1 923 109	1 453 847
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	57 175 109	56 705 847

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-1 290 232	-427 443
Årets resultat	595 535	-393 527
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-694 697	-820 970

Summa Eget kapital**56 480 412****55 884 877**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	4 823 254	12 094 706
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		4 823 254	12 094 706

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		13 478 332	6 357 304
Leverantörsskulder		111 156	66 918
Skatteskulder		40 520	40 520
Övriga kortfristiga skulder		9 272	140
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	271 709	808 526
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		13 910 989	7 273 409

Summa Skulder**18 734 243****19 368 115****Summa Eget kapital och skulder****75 214 655****75 252 992**

KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	781 231	-268 522
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	481 689	488 748
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	481 689	488 748
Erhållen ränta	33 884	26 878
Erlagd ränta	-202 119	-151 883
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	1 094 685	95 221
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-75 455	36 287
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-500 909	17 429
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-576 364	53 717
Kassaflöde från den löpande verksamheten	518 321	148 938
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-150 424	-150 424
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-150 424	-150 424
Årets kassaflöde	367 897	-1 486
Likvida medel vid årets början	1 770 270	1 771 756
Likvida medel vid årets slut	2 138 167	1 770 270

Not 1Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:120 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 997 466	1 887 489
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	86 400	86 400
	Hyror lokaler	29 520	30 105
	Hyror garage och parkeringsplatser	154 240	97 479
	Övriga primära intäkter	6 441	11 779
	Summa Bruttoomsättning	2 274 067	2 113 252
	Avgifts- och hyresbortfall	-33 600	-46 239
	Summa	-33 600	-46 239
	Summa Nettoomsättning	2 240 467	2 067 013



Not 3	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-259 396	-233 820
	Snö och halk-bekämpning	-108 427	-53 229
	Reparationer	-95 378	-208 800
	Planerat underhåll	0	-238 738
	Försäkringsskador	-3 218	-71 229
	EI	-152 122	-141 997
	Uppvärmning	-220 715	-230 072
	Vatten	-134 001	-112 718
	Sophämtning	-141 741	-142 755
	Fastighetsförsäkring	-51 842	-47 639
	Kabel-TV och bredband	-80 091	-112 080
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-20 260	-20 260
	Förvaltningsavtalskostnader	-113 614	-76 702
	Övriga driftkostnader	-7 093	-8 224
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 387 896	-1 698 262
Not 4	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-14 929	-118
	Administrationskostnader	-10 113	-11 298
	Extern revision	-20 125	-19 125
	Föreningsverksamhet	-1 858	-4 706
	Övriga förvaltningskostnader	-3 075	-19 157
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-50 100	-54 404
Not 5	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-78 750	-75 449
	Löner och övriga ersättningar	-3 000	0
	Sociala avgifter	-25 368	-18 670
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-107 118	-94 119
Not 6	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	384	288
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	33 500	26 590
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	33 884	26 878

Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-217 360	-150 224
	Övriga räntekostnader	-2 220	-1 659
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-219 580	-151 883
Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	58 049 875	58 049 875
	Ingående anskaffningsvärde mark	20 000 000	20 000 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	78 049 875	78 049 875
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-4 600 233	-4 111 485
	Årets avskrivningar	-481 689	-488 748
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-5 081 922	-4 600 233
	<i>Utgående redovisat värde</i>	72 967 953	73 449 642
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	47 000 000	47 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	847 000	847 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	12 000 000	12 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 179 000	1 179 000
	<i>Summa</i>	61 026 000	61 026 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	26 909 000	26 909 000
	Varav i eget förvar	-4 159 000	-4 159 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	22 750 000	22 750 000
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 056 692	720 890
	Övriga fordringar	1 868	718
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 058 560	721 608
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	66 586	29 276
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	66 586	29 276

Not 11	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Nordea	8 765	9 715
SBAB	1 072 710	1 039 665
<i>Summa Kassa och bank</i>	1 081 475	1 049 380

Not 12	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	0,72%	2026-08-19	4 898 254	75 000
Nordea	3,15%	2025-08-21	6 206 880	37 712
Nordea	0,95%	2025-07-16	7 196 452	37 712
			18 301 586	150 424

Långfristig del	4 823 254
Nästa års amortering av långfristig skuld	75 000
Lån som ska konverteras inom ett år	13 403 332
Kortfristig del	13 478 332
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	150 424
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	601 696
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,64%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	164 319	178 208
Upplupna räntekostnader	35 813	18 352
Övriga upplupna kostnader	71 577	611 966
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	271 709	808 526

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nybergshöjden, org.nr. 769617-7851

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nybergshöjden för räkenskapsåret 20240101-20241231.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 December 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Nybergshöjden för räkenskapsåret 20240101-20241231 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Nybergshöjden signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KRISTIAN WINNEM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-02-18 kl. 06:37:15



PETTER VINNBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-18 kl. 08:27:02



PEPITA CANOVAS THORSELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-18 kl. 07:43:40



JESPER NILSBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-18 kl. 07:11:07



ELENI THEODORIDOU

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-18 kl. 07:39:26



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-02-20 kl. 08:44:24



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Nybergshöjden signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-02-20 kl. 08:44:51



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.