

# Årsredovisning 2024

Brf Bysätra 1

769637-8210



 nabo

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Bysätra 1

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

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# 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 2019-09-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-12-04 och nuvarande stadgar registrerades 2019-09-06 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
Bysätra 1	2021	Skärholmen

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen har bytt försäkringsbolag från Brandkontoret till Trygg Hansa. Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa från 20240601.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1965

Föreningen har 29 hyreslägenheter och 65 bostadsrätter om totalt 7 176 kvm och 1 lokal om 472 kvm. Byggnadernas totalyta är 7710 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Liselotte Jonsson	Ordförande
Sara Jalal	Suppleant
Anna Marie Christina Ahonen	Styrelseledamot
Christopher Okwuchokwu Eneh	Styrelseledamot
Karolina Milosevic Zdravkovic	Styrelseledamot
Leena Ristolainen	Styrelseledamot
Theadosia Stewart	Suppleant

### Valberedning

Kajsa Greger  
Erica Lundgren  
Helen Afewerki

## Firmateckning

Firma tecknas av två i förening av styrelseledamöter Liselotte Jonsson, Karolina Milosevic Zdravkovic, Christopher Eneh, Leena Ristolainen.

## Revisorer

Richard Lindberg Auktoriserad revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-10-21.

Extra föreningsstämma hölls 2024-06-27. En minoritet av medlemmar hade begärt en extra stämma på grund av missnöje med styrelsens arbete och önskade byta ut ledamöter och tillsätta en extern ordförande. Stämman röstade emot minoritetens förslag och gav sittande styrelse förtroende att fortsätta sitt arbete mandatperioden ut. .

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har aktuell underhållsplan som sträcker sig från 2023 - 2072.

## Utförda historiska underhåll

**2021-2023** ● Stambyte och badrumsrenovering K52-34  
Ventilationskanaler, rensning

## Planerade underhåll

**2024** ● Byte hisslina

**2026-2027** ● Resterande stambyte (K30-32)  
Byte, värme, regler och avstängningsventiler K30-52

**2027-2028** ● Byte takpapp inklusive plåtdetaljer K30-K52

## Avtal med leverantörer

Aseka	Hisservice port 28
Brandkontoret /Trygg Hansa byte av bolag 20240601	Försäkring
Dinex	Stambyten
Ekonomisk förvaltare	Nabo
Ellevio	Elnät
Fibernät	Stokab
Godel	El
Parkering	Smartpark
Router/port	Telia
Snöskottning	Silux
Stockholmsexergi	Fjärrvärme
Telekommunikation	Tele2
Övervakningskameror	Widesec

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

## Ekonomi

Föreningens lån har förhandlats om och en del av dem har flyttats till Solifast.

I samband med detta blev föreningen av med det amorteringskrav som fanns i avtalet med Danske Bank om att den totala summan av köpeskillning vid upplåtelse och försäljning av föreningens lägenheter skulle avbetalas.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-02-01 med 10%.

## Förändringar i avtal

Föreningen har bytt fastighetsförsäkring från Brandkontoret till Trygg Hansa och därmed sänkt kostnaden.

Föreningen har tecknat avtal med Bergs Lås för hosting av Aptussystemet, då Axlås inte gav den service de utlovat.

Föreningen har tecknat jouravtal med Dygent Runt för att säkerställa att det finns snabb hjälp att tillgå om något akut skulle hända i fastigheten under nätter och helger som inte kan vänta till vanlig arbetstid.

Föreningen anlitar Firma Peter Arndt för ärende kring fastighetsskötsel vid behov.

Avtal med Widesecc har sagts upp.

## Övriga uppgifter

Det har skett två stora skador i avloppssystemet som varit akuta att åtgärda. Skadorna har berott på stopp i det kommunala avloppet utanför vår mark och skadeståndsanspråk på 190 000 kr har skickats till SVOA.

En OVK genomfördes i november och anmärkningar som fanns håller på att åtgärdas av de boende eller föreningen beroende på vad det var.

Då bostadsmarknaden gjort det svårt att sälja lägenheter har styrelsen hyrt ut de lägenheter som stått tomma på korttidskontrakt inför försäljning av dem.

## Tvist

Föreningens advokat sammanfattar tvisten: Tidigare år ingicks, utan föregående stämmobeslut och utan klar finansiering, ett omfattande entreprenadavtal som kraftigt avviker från den ekonomiska planen som nyligen registrerats. Entreprenaden kostade drygt 40 mkr, medan oberoende experter bedömer att den kunnat utföras för 28–31 mkr. Föreningen hävdar att de två som undertecknat avtalet är ansvariga för att föreningen betalat cirka 10 mkr för mycket.

## Inre fond

En stor del av föreningens fond är öronmärkt för att användas för återställning av badrummen i lägenheterna på Kungssätravägen 30 och 32 i samband med stambyte i dessa portar (75 000 sek/lgh). Resterande inre fond är fryst för uttag tills vidare.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 91 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 2 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	8 636	7 727	5 583	3 025
Resultat efter fin. poster	-1 380	-2 575	-5 600	-2 088
Soliditet (%)	49	49	47	51
Yttre fond	255	-	400	-
Taxeringsvärde	126 800	126 800	126 800	126 800
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	941	856	495	365
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	55,1	56,8	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	19 949	20 054	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	13 322	13 393	13 712	12 450
Sparande per kvm totalyta, kr	320	43	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	30	36	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	123	116	92	53
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	58	37	44	24
Energikostnad per kvm totalyta, kr	211	189	55	21
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,91	4,83	1,65	-
Räntekänslighet (%)	21,21	23,44	-	-

**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.

## Uppllysning vid förlust

Det negativa resultatet beror på avskrivningar som gjorts, samt på höga räntekostnader. För att avsluta arbetet med stambytet var föreningen tvungen att ta ett kortfristigt byggkreditiv med hög ränta. Detta lån löstes i september med ett nytt lån till betydligt lägre ränta. Styrelsen har arbetat med att motverka det negativa resultatet genom att höja avgifterna med 10% i februari.

## Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	102 651	-	-	102 651
Upplåtelseavgifter	10 746	-	-	10 746
Fond, yttre underhåll	0	-	255	255
Balanserat resultat	-7 687	-2 575	-255	-10 517
Årets resultat	-2 575	2 575	-1 380	-1 380
<b>Eget kapital</b>	<b>103 134</b>	<b>0</b>	<b>-1 380</b>	<b>101 754</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-10 517
Årets resultat	-1 380
<b>Totalt</b>	<b>-11 897</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	305
Balanseras i ny räkning	-12 201
	<b>-11 897</b>

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

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	8 636	7 737
Övriga rörelseintäkter	3	147	23
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 783</b>	<b>7 760</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 857	-2 172
Övriga externa kostnader	9	-580	-535
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 702	-2 954
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 138</b>	<b>-5 661</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>2 645</b>	<b>2 099</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6	19
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-4 031	-4 693
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-4 025</b>	<b>-4 674</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 380</b>	<b>-2 575</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 380</b>	<b>-2 575</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	203 772	169 960
Markanläggningar	12	1 000	1 118
Pågående projekt		0	36 863
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>204 772</b>	<b>207 942</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>204 772</b>	<b>207 942</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		138	174
Övriga fordringar	13	2 767	2 021
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	136	129
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 042</b>	<b>2 324</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		78	70
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>78</b>	<b>70</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 119</b>	<b>2 394</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>207 891</b>	<b>210 336</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		113 396	113 396
Fond för yttre underhåll		255	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>113 651</b>	<b>113 396</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-10 517	-7 687
Årets resultat		-1 380	-2 575
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-11 897</b>	<b>-10 262</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>101 754</b>	<b>103 134</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar		1 218	1 218
<b>Summa avsättningar</b>		<b>1 218</b>	<b>1 218</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	65 944	37 042
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>65 944</b>	<b>37 042</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		36 771	66 217
Leverantörsskulder		930	1 627
Skatteskulder		314	303
Övriga kortfristiga skulder		2	38
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	959	758
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>38 976</b>	<b>68 943</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>207 891</b>	<b>210 336</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>2 645</b>	<b>2 099</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	3 702	2 954
	<b>6 346</b>	<b>5 053</b>
Erhållen ränta	6	19
Erlagd ränta	-4 031	-4 966
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>2 322</b>	<b>106</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	150	-289
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-522	-4 280
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 950</b>	<b>-4 463</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-531	-6 489
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-531</b>	<b>-6 489</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	0	2 035
Upptagna lån	126 781	105 717
Amortering av lån	-127 324	-87 346
Förändring av checkräkningskredit	0	-20 830
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-543</b>	<b>-424</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>875</b>	<b>-11 376</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 966</b>	<b>13 342</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 841</b>	<b>1 966</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Bysätra 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning 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 bredband, 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	1,4 - 10 %
Markanläggningar	8,3 %

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### 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	4 844	4 405
Hysesintäkter, bostäder	3 446	3 098
Hysesintäkter, p-platser	288	294
Intäcksreduktion	-6	-92
Övriga intäkter	63	32
<b>Summa</b>	<b>8 636</b>	<b>7 737</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämnning	-0	0
Övriga intäkter	3	0
Försäkringsersättning	63	0
Erhållna skadestånd	80	0
Övriga rörelseintäkter	1	23
<b>Summa</b>	<b>147</b>	<b>23</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	3	1
Besiktning och service	62	141
Trädgårdsarbete	0	4
Övrigt	47	19
Snöskottning	53	64
<b>Summa</b>	<b>165</b>	<b>228</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	37	50
Bostäder	0	47
Tvättstuga	6	65
Trapphus/port/entr	0	2
Dörrar och lås/porttele	37	14
VA	67	163
Värme	4	0
El	15	11
Hissar	36	10
Tak	106	0
Fasader	0	6
Fönster	13	12
Försäkringsärende/vattenskada	177	-272
Temp. rep und eller projekt	-1 016	0
<b>Summa</b>	<b>-517</b>	<b>107</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Övrigt plan. UH	0	-49
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>-49</b>

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	232	276
Återbetalning elstöd	0	-68
Uppvärmning	948	892
Vatten	448	287
Sophämtning	153	110
<b>Summa</b>	<b>1 781</b>	<b>1 496</b>

## NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	172	181
Bredband	45	56
Bredband/Kabeltv	42	0
Arvode teknisk förvaltning	3	3
Fastighetsskatt	164	149
<b>Summa</b>	<b>427</b>	<b>390</b>

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	205	227
Förbrukningsmaterial	0	14
Juridiska kostnader	218	82
Revisionsarvoden	44	40
Ekonomisk förvaltning	87	111
Konsultkostnader	26	61
<b>Summa</b>	<b>580</b>	<b>535</b>

## NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	4 023	4 547
Övriga räntekostnader	8	146
<b>Summa</b>	<b>4 031</b>	<b>4 693</b>

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	177 524	177 524
Årets inköp	37 395	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>214 919</b>	<b>177 524</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-7 564	-4 541
Årets avskrivning	-3 583	-3 023
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-11 147</b>	<b>-7 564</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>203 772</b>	<b>169 960</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>55 713</i>	<i>55 713</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	91 000	91 000
Taxeringsvärde mark	35 800	35 800
<b>Summa</b>	<b>126 800</b>	<b>126 800</b>

## NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR

	2024	2023
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	1 424	1 424
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>1 424</b>	<b>1 424</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-306	-188
Årets avskrivning	-118	-118
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-424</b>	<b>-306</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>1 000</b>	<b>1 118</b>

## NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	4	125
Nabo Klientmedelskonto	1 836	1 598
Borgo	927	297
<b>Summa</b>	<b>2 767</b>	<b>2 021</b>

## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32	18
Fastighetsskötsel	4	0
Försäkringspremier	67	78
Bredband	11	11
Förvaltning	22	22
<b>Summa</b>	<b>136</b>	<b>129</b>

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Danske Bank	2024-12-30	3,62 %	18 114	18 114
Danske Bank	2024-12-30	3,62 %	18 114	18 114
Danske Bank	2026-06-30	1,39 %	16 212	16 755
Solifast finansiering KB	2027-06-30	3,69 %	29 445	29 445
Solifast finansiering KB	2026-10-13	4,88 %	20 830	20 830
<b>Summa</b>			<b>102 715</b>	<b>103 259</b>
Varav kortfristig del			36 771	66 217

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 99 998 tkr.

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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	27
El	14	21
Uppvärmning	135	119
Vatten	38	-97
Utgiftsräntor	24	24
Förutbetalda avgifter/hyror	721	664
<b>Summa</b>	<b>959</b>	<b>758</b>

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	119 000 000	119 000 000

## NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Stämman beslutade att föreningen ska teckna kollektivt gruppavtal med Telia för internet 1000mbit/s och basutbud av tv-kanaler och streamingtjänster för en kostnad av 185 kr/månad och hushåll. Avtalet träder i kraft den 3 mars 2025 och gäller i 5 år med ett års uppsägningstid. Föreningen har sålt lägenheten på 56 kvm i port 48. Den nya medlemmen trädde in i februari 2025. Två hyresgäster har sagt upp sina hyreskontrakt och en hyresgäst har avhysts.

## Underskrifter

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

Stockholm

---

Anna Marie Christina Ahonen  
Styrelseledamot

---

Christopher Okwuchokwu Eneh  
Styrelseledamot

---

Karolina Milosevic Zdravkovic  
Styrelseledamot

---

Liselotte Jonsson  
Ordförande

---

Leena Ristolainen  
Styrelseledamot

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

---

Richard Lindberg  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

30.05.2025 14:55

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 28.05.2025 09:36

**DOCUMENT ID:**

HJNAL6VNzge

**ENVELOPE ID:**

Bkg0gaVNzel-HJNAL6VNzge

**DOCUMENT NAME:**

Brf Bysätra 1, 769637-8210 - Årsredovisning 2024.pdf  
19 pages

**SHA-512:**

c4f5172e837b2339998f8d563252d0d7d18a9d13b3683c  
eed16ac7060e01041a782e53bab63b4b438a46d2a7a1e  
6c9bb37653b74b63a160e59b8e22b2dcfddc4

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
<b>1. CARINA ASTRID LISELOT TE JONSSON</b> liselott@ronnbergs.se	 Signed Authenticated	28.05.2025 09:56 28.05.2025 09:43	eID Low	Swedish BankID IP: 2.248.220.197
<b>2. ANNA MARIE CHRISTINA AHONEN</b> marieahonen@me.com	 Signed Authenticated	28.05.2025 10:20 28.05.2025 10:19	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.63
<b>3. LEENA RISTOLAINEN</b> leenaristolainen@outlook.com	 Signed Authenticated	28.05.2025 10:33 28.05.2025 10:01	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.81.20
<b>4. KAROLINA MILOSEVIC ZD RAVKOVIC</b> karolinat85@hotmail.com	 Signed Authenticated	28.05.2025 11:29 28.05.2025 11:28	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.202.201
<b>5. Christopher Okwuchoku Eneh</b> okwuchris@gmail.com	 Signed Authenticated	28.05.2025 16:53 28.05.2025 16:53	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.132.128
<b>6. Richard Lindberg</b> richard.lindberg@rsm.se	 Signed Authenticated	30.05.2025 14:55 30.05.2025 14:43	eID Low	Swedish BankID IP: 193.15.253.230

\* 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 Bysätra 1

Org.nr 769637-8210

### Rapport om årsredovisningen

#### **Uttalanden**

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bysätra 1 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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.

#### **Övriga upplysningar**

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2023 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2024-08-31 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

#### **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 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 revisionsred 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 Bysätra 1 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 trygghande 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.

### **Anmärkning**

Årsstämman har inte hållits inom den i stadgarna angivna tidsramen under räkenskapsåret 2024.

Stockholm den

---

Richard Lindberg  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

### COMPLETED BY ALL:

30.05.2025 14:57

### SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 28.05.2025 09:36

### DOCUMENT ID:

ByZCxp44zgx

### ENVELOPE ID:

By0laEEzXg-ByZCxp44zgx

### DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2024\_Brf. Bysätra.pdf

3 pages

### SHA-512:

de3757c843cdf2324833190253af3d27ab3836ac6d3c73  
c0116d9e64c39bb4bbe4b1aef468c4adc4485fb8ebddb3  
da83547d9c1b672103cd06fc587f06af18ae

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Richard Lindberg	Signed	30.05.2025 14:57	eID	Swedish BankID
richard.lindberg@rsm.se	Authenticated	30.05.2025 14:56	Low	IP: 193.15.253.230

\* 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