



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Nyby i Torshälla



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Nyby i Torshälla med säte i Eskilstuna org.nr. 718000-2540 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktat bostadsrättsförening) 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 1946. Föreningens stadgar registrerades senast 2006-08-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Eskilstuna kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Pundvreten 1	1946-10-02	1949

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Södermanland. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
6	lokaler (hyresrätt)	302
90	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 872
3	garageplatser	30
90	p-platser	0

Totalt 189 objekt **5 204**

Föreningens lägenheter fördelas på:

18 st	1 rum och kök
60 st	2 rum och kök
12 st	3 rum och kök



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Petri Åvik	Ordförande	2023-05-15
Petter Lymar	Ledamot	2024-05-14
Jasna Bajric	Ledamot	2024-05-14
Karl Åke Rosen	Ledamot	2024-05-14
Marita Andersson	Suppleant	2024-05-14
Bo Gustafsson	Suppleant	2024-05-14
Henrietta Warodell	Suppleant	2024-05-14

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Petri Åvik, Bo Gustafsson. Henriette Warodell och Marita Andersson.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Revisorer har varit: Janaki Haag med Kerstin Norrman som suppleant valda av föreningen, samt en revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Sven Lind (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-14. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +8% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-11-08.

Underhåll

Föreningen har under året utfört ett dränneringsarbete på samtliga 4 hus. Vid återställningsarbetet har det asfalterats utanför samtliga portar och på delar av våra parkeringsytor.

Övrig föreningsinformation

Föreningen har gruppavtal för kabel-tv med Com Hem/Tele2. Föreningen har en deponi för nycklar vid användning av bastu: 200 kr och gym: 200 kr per hushåll. Under år 2025 kommer vi att så i gräs på de gräsmattor som i nuläget saknar gräs.



Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1985	Aluminiumbeklädnad av fasad
1991	Stambyte samt renovering av kök och badrum
1996	Uppsättning av balkongtak
1999	Byte av lägenhetsdörrar
2002	Fönsterbyte
2004	Bredbandsinstallation
2005/2006	Ombyggnad av ventilation
2010	Bergvärme
2013	6 nya p-platser med motorvärmare
2016	Nya inglasade balkonger samt asfaltering av parkering
2018	Ombyggnad nedfart
2018	Byte av värmepump och kompressor och takfläktar
2019	Fasadtvätt
2019/2020	Byte av kompressor
2021	Takvård, avlägsnande av mosstillväxt
2024	Dränering av våra 4 hus
2024	Efter dränering har de gjorts asfaltering på skadade ytor och utanför portarna

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning och fastighetsskötsel
Rämö Fastighetstjänst	Trappstädning
Bergslagens Mattleasing	Entrémattor
Eskilstuna Energi & Miljö	Fjärrvärme, renhållning, el, vatten och avlopp
QuickNet AB	Bredband
Com Hem AB/Tele2	Kabel-TV
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring
Kyl Tjänst E-a AB	Serviceavtal värmepump
Hi3G Access AB	Mobilabonnemang

Petter Lyman och Petri Åvik har varit vicevärdar.

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

Ytbehandling av våra tak.
Byta ut parkeringsplankor.
Fasadtvätt.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 103 och under året har det tillkommit 9 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 103.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	*2020
Sparande, kr/kvm	98	94	154	210	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 600	2 108	2 265	2 491	2 522
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 847	2 252	2 420	2 657	0
Räntekänslighet, %	4	3	4	4	0
Energikostnad, kr/kvm	269	302	235	218	0
Årsavgifter, kr/kvm	786	745	710	682	682
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	92	93	93	0
Totala intäkter, kr/kvm	758	756	688	691	0
Nettoomsättning, tkr	4 043	3 850	3 583	3 585	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-270	-213	82	150	307
Soliditet, %	30	36	35	34	33

*För år 2020 - 2023 har nyckeltalen räknats fram utan garagens kvm yta. Enligt regel verket BFNAR 2023:1 skall kvadratmeter även för garage medräknas, fr o m 2024 är därmed kvm för garage medräknade. Följande nyckeltal har inte räknats ut för 2020: Sparande, Skuldsättning, kr/kvm, Skuldsättning bostadsrättsyta, Räntekänslighet, Energikostnad, Årsavgift/totala intäkter, Totala intäkter och Nettoomsättning.

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning se Not 1.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade drift- och räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 589 668 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 98 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om årsavgifterna med 8% från 2025-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

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	89 290	0	0	89 290
Underhållsfond, kr	4 989 031	0	-2 256	4 986 775
S:a bundet eget kapital, kr	5 078 321	0	-2 256	5 076 065
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 310 392	-212 922	2 256	2 099 727
Årets resultat, kr	-212 922	212 922	-269 538	-269 538
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 097 470	0	-267 282	1 830 189
S:a eget kapital, kr	7 175 791	0	-269 538	6 906 254

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 65 000 kr samt ianspråktagande skett med 67 256 kr

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	2 097 471
Årets resultat, kr	-269 538
Reservation till underhållsfond, kr	-65 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	67 256
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 830 189

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 830 189

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 042 537	3 849 507
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	87 002
Summa Rörelseintäkter		4 042 537	3 936 509
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 786 721	-2 804 063
Övriga externa kostnader	Not 5	-93 936	-56 066
Personalkostnader	Not 6	-138 414	-135 814
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-712 759	-699 726
Summa Rörelsekostnader		-3 731 830	-3 695 670
Rörelseresultat		310 707	240 839
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		843	143
Räntekostnader och liknande resultatposter		-581 088	-453 904
Summa Finansiella poster		-580 245	-453 761
Resultat efter finansiella poster		-269 538	-212 922
Resultat före skatt		-269 538	-212 922
Årets resultat		-269 538	-212 922



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	21 964 584	18 647 116
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 8	0	477
Summa Materiella anläggningstillgångar		21 964 584	18 647 593
Summa Anläggningstillgångar		21 964 584	18 647 593

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		4 008	5 258
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	529 015	1 070 813
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		237 049	91 945
Summa Kortfristiga fordringar		770 072	1 168 016

Kassa och bank

Kassa och bank		5 333	4 578
Summa Kassa och bank		5 333	4 578

Summa Omsättningstillgångar

Summa Tillgångar		22 739 989	19 820 187
------------------	--	------------	------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	89 290	89 290
Fond för yttre underhåll	4 986 775	4 989 031
Summa Bundet eget kapital	5 076 065	5 078 321

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 099 727	2 310 392
Årets resultat	-269 538	-212 922
Summa Fritt eget kapital	1 830 190	2 097 471

Summa Eget kapital	6 906 254	7 175 792
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	1 477 500	0
Summa Långfristiga skulder		1 477 500	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	12 390 986	10 969 782
Leverantörsskulder		363 739	202 904
Skatteskulder		6 918	24 199
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	843 991	758 599
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	750 601	688 911
Summa Kortfristiga skulder		14 356 235	12 644 395

Summa Skulder		15 833 735	12 644 395
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		22 739 989	19 820 187
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	310 707	240 839
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	712 759	699 726
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	712 759	699 726
Erhållen ränta	843	143
Erlagd ränta	-467 884	-474 870
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	556 426	465 839
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-144 190	-4 027
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	177 432	-42 972
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	33 242	-46 999
Kassaflöde från den löpande verksamheten	589 668	418 840
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-4 029 750	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 029 750	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	2 898 704	-818 417
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 898 704	-818 417
Årets kassaflöde	-541 379	-399 577
Likvida medel vid årets början	1 075 370	1 474 947
Likvida medel vid årets slut	533 991	1 075 370



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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.

Beskattnings

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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	2966 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

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.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

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.

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.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 690 850	3 488 064
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	139 320	139 320
	Hyror lokaler	91 481	92 268
	Hyror garage och parkeringsplatser	273 750	273 200
	Övriga primära intäkter	14 232	14 620
	Summa Bruttoomsättning	4 209 633	4 007 472
	Hysesbortfall	-29 523	-22 425
	Avsatt till inre fond	-137 573	-135 540
	Summa	-167 096	-157 965
	Summa Nettoomsättning	4 042 537	3 849 507

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	81 620
	Övriga sekundära intäkter	0	5 382
	Summa Övriga rörelseintäkter	0	87 002

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-336 917	-303 885
	Snö och halk-bekämpning	-36 224	-29 063
	Reparationer	-292 076	-153 823
	Planerat underhåll	-77 631	0
	Försäkringsskador	0	-94 113
	El	-196 880	-267 237
	Uppvärmning	-971 123	-1 047 332
	Vatten	-267 156	-258 541
	Sophämtning	-108 681	-151 373
	Fastighetsförsäkring	-40 799	-37 388
	Kabel-TV och bredband	-212 936	-214 931
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-110 160	-110 160
	Förvaltningsavtalskostnader	-136 137	-136 217
	Tomträttsavgäld	0	0
	Övriga driftkostnader	0	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 786 721	-2 804 063
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-25 961	-32 153
	Extern revision	-17 875	-15 250
	Konsultkostnader	-50 000	-7 363
	Övriga förvaltningskostnader	-100	-1 300
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-93 936	-56 066
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-46 750	-41 321
	Revisionsarvode	-3 500	0
	Övriga arvoden	-54 600	-61 900
	Sociala avgifter	-26 744	-26 365
	Övriga personalkostnader	-6 820	-6 228
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-138 414	-135 814

Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	33 646 901	33 646 901
	Ingående anskaffningsvärde mark	87 000	87 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	356 250	356 250
	Årets investeringar	4 029 750	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	38 119 902	34 090 151
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-15 443 035	-14 753 251
	Årets avskrivningar	-712 282	-689 784
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-16 155 317	-15 443 035
	<i>Utgående redovisat värde</i>	21 964 584	18 647 116
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	25 000 000	25 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	298 000	298 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	9 600 000	9 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	338 000	338 000
	<i>Summa</i>	35 236 000	35 236 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	17 432 000	17 432 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	17 432 000	17 432 000
Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	79 244	79 244
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	79 244	79 244
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-78 767	-68 824
	Årets avskrivningar	-477	-9 943
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-79 244	-78 767
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	477
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	528 658	1 070 792
	Skattekonto	357	21
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	529 015	1 070 813

Not 10 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>
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,23%	2025-06-30	2 967 511	39 996
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,31%	2025-09-01	1 487 155	7 444
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,23%	2025-06-24	3 280 175	41 520
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,23%	2025-06-24	3 148 645	39 855
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,37%	2025-04-30	1 492 500	15 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,82%	2027-03-01	1 492 500	15 000
			13 868 486	158 815
Långfristig del			1 477 500	
Nästa års amortering av långfristig skuld			15 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			12 375 986	
Kortfristig del			12 390 986	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			158 815	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			635 260	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,43%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 11 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,23%	2025-06-30	2 967 511	39 996
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,31%	2025-09-01	1 487 155	7 444
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,23%	2025-06-24	3 280 175	41 520
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,23%	2025-06-24	3 148 645	39 855
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,37%	2025-04-30	1 492 500	15 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,82%	2027-03-01	1 492 500	15 000
			13 868 486	158 815
Nästa års amortering av långfristig skuld			15 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			12 375 986	
Kortfristig del			12 390 986	

Not 12	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Källskatt	36 189	7 334
	Inre fond	790 050	741 265
	Övriga kortfristiga skulder	17 752	10 000
	<i>Summa Övriga skulder</i>	843 991	758 599
Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	396 242	367 650
	Upplupna räntekostnader	129 825	16 621
	Övriga upplupna kostnader	224 534	304 640
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	750 601	688 911

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 NYBY i Torshälla, org.nr. 718000-2540

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen NYBY i Torshälla för räkenskapsåret 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB s ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn från Kungsbron Borevision AB s ansvar

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

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen NYBY i Torshälla för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Torshälla

Digitalt signerad av

Ola Trané
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Janaki Haag
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Nyby i Torshälla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PETRI ÅVIK

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 09:19:13



PETTER LYMAR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 10:48:57



JASNA BAJRIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 11:46:47



KARL ÅKE ROSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 21:48:41



JANAKI HAAG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 19:34:22



OLA TRANÉ

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-18 kl. 10:09:13



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Nyby i Torshälla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JANAKI HAAG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 19:32:22



OLA TRANÉ

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-18 kl. 10:10:32



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.