

Brf Nyboda 14-16

Årsredovisning 2024

Brf Nyboda 14-16

Org.nr: 769606-8365

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	16



Styrelsen för Brf Nyboda 14-16, organisationsnummer 769606-8365, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Ändamålet med verksamheten enligt föreningens stadgar är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Stockholm, Solna

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-03-07.

Ekonomisk plan registrerades år 2007-05-20.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Försäkring

Fullvärdesförsäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22.

Styrelse

Ordförande	Peter Georén
Kassör	Joakim Sångberg
Ledamot	Kerstin Sundmark
Ledamot	Annika Sahlin-Platt
Ledamot	Emma Rönnqvist
Suppleant	Agnes Molander

Valberedning

Valberedningen har bestått av Susanna Georén och Sami Tahir

Revisor

Auktoriserad revisor Elin Witt

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Nyboda 6, Förvärvad: 2001, Kommun: Solna Stad.

Taxeringsvärdet för fastigheten Nyboda 6 är 181 854 tkr varav mark 109 654 tkr.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1957 och består av ett flerbostadshus i åtta våningar.

Byggnadens totalyta är enligt den ekonomiska planen 5 888 kvadratmeter, varav 5 233 kvadratmeter utgör bostadsrättsyta, 54 kvadratmeter hyresrättsyta (1st HR återstår) och 601 kvadratmeter utgör lokalyta. Fastighetens markareal är 3 371 kvm.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter (per 2024-12-31) 65 lägenheter med bostadsrätt (BR), samt 1 lägenhet och 2 lokaler med hyresrätt.

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m²
2 rok	33	1 784
3 rok	16	1 376
> 5 rok	16	2 362
Summa	65	5 522

Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m²	Årshyra (kr)
2 rok	1	54	61 783
Summa	1	54	61 783

Totalt antal bostadslägenheter: 66

Lokaler

	Yta (m²)	Kontraktslängd
Solna Stad Socialförvaltning	370	2028-04-30
Solna bilvård och rekond	231	2025-06-30

Totalt antal lokaler: 2

Garage och P-platser

Antal platser	Varav uthyrt	Årshyra (kr)
24	23	135 697

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Delagott AB, 08- 33 12 10
Teknisk förvaltningen (fastighetsskötseln):	Delagott AB, 08- 33 12 10

Övriga avtal:

- Snöröjning: Hagslätts Markservice AB
- Sophantering: Pre-Zero Recycling AB
- TV & Bredband: Tele2
- Bredband (fiber): Bahnhof

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har utöver det ordinarie förvaltningsarbetet drivit följande initiativ och händelser:

- Hanterat ett antal vattenskador, varav en omfattande i källaren under 16.
- Besiktigat rökgångarna i fastigheten samt renoverat rökgångarna för att åtgärda upptäckta brister.
- Utfört brandskyddsinspektion av fastigheten med efterföljande åtgärder inom Systematiskt Brandskyddsarbete.
- Följt upp OVK (ventilationskontroll) med nödvändiga åtgärder inför ombesiktning april 2025
- Inspekterat och rustat upp skyddsrummen så att de uppfyller MSB-krav på funktion och utrustning, samt kan vara i iordningställda på 48 timmar (vilket lagen föreskriver).
- Projekterat för uppgradering av källarförråd att genomföras 2025
- Avslutat hyresavtalet med Nyboda Bilvård.
- Tagit fram en parkeringspolicy.
- Installerat värmegivare i utvalda lägenheter för att kontrollera temperatur och komfort.
- Beslutat om övervakningskameror i entréerna. Genomfört januari 2025.
- Tagit fram olika alternativ för att anpassa dagens sophantering för lagändring om hushållsnära sophantering
- Genomfört en höst- och en vårstädning
- Hanterat andrahandsuthyrningar och medlemsärenden

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2023-12-18
Underhållsplanens tidshorisont: 50 år

Medlemsinformation

99 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 8 överlåtelser skett.

9 medlemmar har utträtt ur föreningen.

12 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 103

65 bostadsrätter

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	5 181	4 893	4 178	3 996
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 731	- 180	- 657	- 77
Soliditet ¹ , %	67	68	67	68
Räntekänslighet, %	9	9	11	11
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	55	57	60	59
Föreningen, kr				
Skuld/kvm totalyta	4 424	4 424	4 764	4 509
Energikostnad/kvm totalyta	193	173	201	214
Sparande/kvm totalyta	144	184	199	199
Bostadsrätten, kr				
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	550	550	479	478
Skuld/kvm bostadsrättsyta	4 978	4 978	5 360	5 074

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Upplysning vid förlust

Föreningen gör ett negativt resultat på 730 680 för året. Det negativa resultatet för året beror främst på ökade underhållskostnader och andra driftsrelaterade utgifter. Dessa ökningarna är förväntade eftersom föreningen äger fastigheten, vilket innebär att löpande underhållsåtgärder krävs för att bevara dess skick och långsiktiga värde. Utöver underhållskostnader har även övriga kostnader ökat, främst på grund av att leverantörer successivt höjer sina priser. Detta är en återkommande utmaning, men något som föreningen tar hänsyn till i sin ekonomiska planering.

Trots dessa ökade kostnader har föreningen en fortsatt stark och stabil ekonomi. Vid årets slut, den 31 december 2024, uppgår kassan till 5 870 498 kr, vilket är en ökning från 4 561 229 kr den 31 december 2023. Denna positiva utveckling visar att föreningen har kunnat stärka sin likviditet under året, vilket skapar en trygg ekonomisk grund för framtiden. Kassan överstiger dessutom branschpraxis om en buffert motsvarande minst en kvartalsintäkt.

Vid en närmare analys av det justerade resultatet, där avskrivningar och underhållskostnader exkluderas, visar föreningen ett positivt justerat resultat på 846 724 kr. Detta indikerar att den löpande verksamheten genererar ett överskott och att föreningens ekonomi är hållbar på lång sikt.

Styrelsen arbetar aktivt för att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomiska stabilitet i nära samarbete med Delagott, där ekonomin följs upp månadsvis. Vid behov kommer åtgärder att vidtas för att säkerställa en fortsatt sund ekonomi.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	51 919 782	7 752 026	3 648 044	- 4 500 359	- 180 058	58 639 435
Resultatdisposition enligt stämman:						
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-316 923	316 923		0
Reservering fond för yttre underhåll			545 562	-545 562		0
Balanseras i ny räkning				- 180 058	180 058	0
Årets resultat					- 730 680	- 730 680
Belopp vid årets utgång	51 919 782	7 752 026	3 876 683	- 4 909 056	- 730 680	57 908 755

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 4 909 056
Årets resultat	- 730 680
Totalt	- 5 639 736

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	545 562
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	- 649 997
Balanseras i ny räkning	- 5 535 301
Totalt	- 5 639 736

Resultaträkning

1 januari – 31 december

	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	5 180 914	4 893 288
Övriga rörelseintäkter	3	9 456	121 509
Summa rörelseintäkter		5 190 370	5 014 797
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-3 404 512	-2 740 542
Administration och förvaltning	5	-458 044	-253 624
Personalkostnader	6	-150 603	-95 213
Avskrivningar		-927 407	-943 660
Summa rörelsekostnader		-4 940 566	-4 033 039
RÖRELSERESULTAT		249 804	981 758
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		129 367	96 236
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 109 851	-1 258 052
Summa finansiella poster		-980 484	-1 161 816
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-730 680	-180 058
RESULTAT FÖRE SKATT		-730 680	-180 058
ÅRETS RESULTAT		-730 680	-180 058

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	79 953 753	80 881 160
Summa materiella anläggningstillgångar		79 953 753	80 881 160
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		79 953 753	80 881 160
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		60 715	39 780
Övriga fordringar		11 628	28 130
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		111 022	110 054
Summa kortfristiga fordringar		183 365	177 964
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 870 496	4 561 227
Summa kassa och bank		5 870 496	4 561 227
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 053 861	4 739 191
SUMMA TILLGÅNGAR		86 007 614	85 620 351

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Kapitaltillskott		59 671 808	59 671 808
Fond för yttre underhåll		3 876 683	3 648 044
Summa bundet eget kapital		63 548 491	63 319 852
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 909 056	-4 500 359
Årets resultat		-730 680	-180 058
Summa fritt eget kapital		-5 639 736	-4 680 417
SUMMA EGET KAPITAL		57 908 755	58 639 435
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	8	6 950 000	20 850 000
Summa långfristiga skulder		6 950 000	20 850 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		6 950 000	20 850 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	19 100 000	5 200 000
Leverantörsskulder		967 386	230 148
Skatteskulder		1 073	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 080 400	700 768
Summa kortfristiga skulder		21 148 859	6 130 916
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		86 007 614	85 620 351

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		249 804	981 759
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		927 407	943 660
Summa		1 177 211	1 925 419
Erhållen ränta		129 367	96 236
Erlagd ränta		-1 109 851	-1 258 052
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		196 727	763 602
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning av rörelsefordringar		-7 376	-21 521
Minskning av rörelseskulder		1 119 918	56 735
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 309 269	798 816
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Årets amortering		0	-2 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	-2 000 000
Årets kassaflöde		1 309 269	-1 201 184
Likvida medel vid årets början		4 561 229	5 762 413
Likvida medel vid årets slut		5 870 499	4 561 229

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs årligen med 0.3% av fastighetens taxeringsvärde.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	120 år
Takarbeten, stambyte, markdränering, trädgårdsanläggning och fönsterrenovering	50 år
Tvättstuga, bredbandsinstallation och molok	10 år
Trapphus	15 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Not 2. Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter		
Bostäder	2 878 671	2 878 853
Hysesintäkter		
Bostäder	61 783	58 984
Lokaler	1 800 049	1 608 935
Förråd	7 333	0
Garage och p-platser	135 698	97 850
	2 004 864	1 765 769
Övriga intäkter		
Debiterade elkostnader	239 393	248 666
Övriga intäkter	57 985	0
	297 379	248 666
Totalt nettoomsättning	5 180 914	4 893 288

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Övriga rörelseintäkter		
Erhållna bidrag	0	117 196
Övriga ersättningar och intäkter	9 456	4 314
	9 456	121 509
Totalt övriga rörelseintäkter	9 456	121 509

Not 4. Operativ drift och underhåll

	2024	2023
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	326 930	335 007
Uppvärmning	866 079	814 333
Vatten och avlopp	183 134	115 646
Sophämtning/grovsopor/återvinning	0	16 489
Sophämtning	170 333	150 826
	1 546 476	1 432 302
Funktionell anläggningsservice		
Sotning	86 479	0
Köpta tjänster		
Fastighetsstäd	93 981	86 598
Trädgårdsskötsel	79 064	38 858
Snöröjning/sandning	15 403	22 143
Övriga köpta tjänster	12 883	0
	201 332	147 599
Distribuerade servicetjänster		
Bredband	62 944	62 944
TV	123 701	118 767
	186 645	181 712
Övriga driftkostnader		
Fastighetsförsäkring	70 532	64 030
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	196 120	193 414
Övriga driftkostnader	237 834	162 324
	504 486	419 767
Reparationer		
Reparationer	141 937	182 762
Hiss	87 161	59 477
	229 098	242 239
Underhåll		
Underhåll	649 997	316 923
Totalt operativ drift och underhåll	3 404 512	2 740 542

Not 5. Administration och förvaltning

Styrelsen

Styrelsemöten

2024

2023

0

4 219

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning

98 616

99 796

Teknisk förvaltning

Arvode teknisk förvaltning

143 611

116 893

Revision

Revisionsarvode

30 421

26 540

Försäkringar och övriga riskkostnader

Förluster på avgifts- och hyresfordringar

142 753

0

Övriga kostnader

Medlemsaktiviteter

0

6 176

Övriga kostnader

42 643

0

42 642

6 176

Totalt administration och förvaltning

458 044

253 624

Not 6. Personalkostnader

2024

2023

Övrig intern förvaltning

Övriga arvoden och löner

114 597

72 450

Sociala kostnader

36 006

22 763

150 603

95 213

Totalt personalkostnader

150 603

95 213

Not 7. Byggnader och mark

2024-12-31

2023-12-31

Ackumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnad

68 668 746

68 668 746

Anskaffningsvärde mark

26 928 511

26 928 511

Utgående anskaffningsvärden

95 597 257

95 597 257

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar

- 14 716 098

- 13 772 438

Årets avskrivningar

- 927 408

- 943 660

Utgående avskrivningar

-15 643 506

-14 716 098

Utgående redovisat värde

79 953 751

80 881 159

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader

72 200 000

72 200 000

Taxeringsvärde mark

109 654 000

109 654 000

181 854 000

181 854 000

Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Nordea	2025-08-19	3,180 %	5 200 000	5 200 000
Nordea	2025-07-14	3,650 %	6 950 000	6 950 000
Nordea	2027-07-12	3,978 %	6 950 000	6 950 000
Nordea	2025-07-14	3,650 %	6 950 000	6 950 000
Summa skulder till kreditinstitut			26 050 000	26 050 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-19 100 000	-5 200 000
			6 950 000	20 850 000

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisas 3 av 4 lån som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 9. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	36 000 000	36 000 000
Summa:	36 000 000	36 000 000

Styrelsens underskrifter

Stockholm, med datering enligt digital signering

Underskrift enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Peter Georén
Ordförande

Joakim Sångberg

Kerstin Sundmark

Annika Sahlin-Platt

Emma Rönnqvist

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Elin Witt
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

19.05.2025 18:25

SENT BY OWNER:

Farshad Abdi • 16.05.2025 16:55

DOCUMENT ID:

rygEJzA4Zxl

ENVELOPE ID:

Sy4kfCV-le-rygEJzA4Zxl

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Brf Nyboda 14-16.pdf

16 pages

SHA-512:

a84946169b2a97da48807da27cfd2b840025c80ee62c1
d166284ba45f4f60ff992eaac98eb0aa5610f651715d846
9c3ca2171e193351ed1eb32feaa0736ee53c

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
Kerstin Margareta Sundmark kerstin@travelsite.se	 Signed Authenticated	16.05.2025 19:52 16.05.2025 19:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/02/07) IP: 90.129.199.111
PETER GEORÉN peter.georen@gmail.com	 Signed Authenticated	18.05.2025 12:12 18.05.2025 12:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/03/16) IP: 90.129.217.203
EMMA RÖNNQVIST LÖÖV emma_ronnqvist@hotmail.com	 Signed Authenticated	18.05.2025 15:50 17.05.2025 11:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/09/23) IP: 109.228.128.98
ANNIKA SAHLIN PLATT annika.sp@telia.com	 Signed Authenticated	18.05.2025 19:38 17.05.2025 16:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/12/18) IP: 95.193.198.65
JOAKIM SÅNGBERG joakim.sangberg@outlook.com	 Signed Authenticated	19.05.2025 10:02 19.05.2025 09:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/08/11) IP: 109.228.128.101
ELIN WITT elin.witt@esencia.se	 Signed Authenticated	19.05.2025 18:25 19.05.2025 18:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/09/02) IP: 95.202.9.79

* 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 Brf Nyboda 14-16
Org.nr. 769606-8365

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nyboda 14-16 för år 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 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". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Nyboda 14-16 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Elin Witt
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557547191174

Dokument

RB BRF Nyboda 2024

Huvuddokument

4 sidor

Startades 2025-05-19 18:20:20 CEST (+0200) av Blikk e-Signatur (Be)

Färdigställt 2025-05-19 18:24:12 CEST (+0200)

Initierare

Blikk e-Signatur (Be)

Blikk Sverige AB

Org. nr 559093-8345

no-reply@blikk.se

Signerare

Elin Witt (EW)

Esencia Revision AB

elin.witt@esencia.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ELIN WITT"

Signerade 2025-05-19 18:24:12 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Förstå årsredovisningen för en bostadsrättsförening

Årsredovisningen är en viktig dokumentation som ger en överblick över bostadsrättsföreningens ekonomi och verksamhet under det gångna räkenskapsåret. Den presenteras av styrelsen och granskas av medlemmarna vid den årliga föreningsstämman.

Årsredovisningen består av flera delar: förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN – Året som gått och framtidsplaner

Förvaltningsberättelsen är den inledande delen av årsredovisningen. Den ger en generell översikt av föreningen och dess fastighet, samt styrelsens redogörelse för föreningens ekonomiska utveckling och andra händelser under året. Den kompletterar siffrorna i rapporten genom att presentera nyckeltal och annan kvalitativ information.

Här är några exempel på viktiga nyckeltal

Lån per kvadratmeter

Detta tal visar hur mycket föreningen har i lån i förhållande till fastighetens yta. Om belåningen närmar sig 10 000 kronor per kvadratmeter kan det signalera ekonomisk sårbarhet. En belåning under 5 000 kronor per kvadratmeter indikerar däremot en stabilare ekonomi. Det är viktigt att ta hänsyn till föreningens specifika förutsättningar. Till exempel kan en nybyggd bostadsrättsförening ha ett högt värde på detta nyckeltal, över 10 000, eftersom de ännu inte har haft möjlighet att amortera ner sina lån. I kontrast kan en äldre förening visa ett lågt värde, men de kan stå inför betydande underhållsbehov. Dessa underhåll kan leda till ökade lån för att finansiera dessa underhållsbehov, vilket gör att detta nyckeltal ökar.

Sparande per kvadratmeter

Det är vanligt att bostadsrättsföreningar har ett positivt sparande. Detta kan dock variera beroende på fastighetens specifika behov, och det är viktigt att jämföra detta med den underhållsplan som föreningen följer. Enligt definitionen bör en bostadsrättsförening med en underhållsplan spara ett belopp som motsvarar den genomsnittliga kostnaden som underhållsplanen visar per år. Till exempel, om föreningen har en underhållsplan som sträcker sig över 50 år, beräknar man den genomsnittliga årliga kostnaden genom att ta den totala kostnaden för alla planerade underhållsåtgärder och dela den med 50. Motsvarande belopp bör sparas varje år för att säkerställa att både nuvarande och framtida medlemmars ekonomiska intressen tas tillvara.

Räntekänslighet

Detta nyckeltal indikerar hur mycket årsavgiften skulle behöva öka om räntan stiger med 1 %. Till exempel, om föreningen har lån på 3 miljon kronor och 1 miljon kronor i årsavgifter, innebär en räntehöjning med 1 % att avgiften skulle behöva öka med cirka 3 %.



Utveckling av årsavgiften

Stabiliteten i föreningen kan bedömas genom att granska historiska förändringar i årsavgifterna. Frekventa eller stora avgiftshöjningar bör analyseras, likaså om inga höjningar har gjorts under en längre tid.

Förvaltningsberättelsen bör även innehålla information om föreningens ekonomiska situation. Om föreningen går med förlust, ska detta förklaras under rubriken "Upplysning om förlust", tillsammans med en plan för hur framtida ekonomiska åtaganden ska finansieras.

Det är också viktigt att inkludera information om underhållsåtgärder och eventuell underhållsplan. Om föreningen innehar marken genom tomträtt istället för äganderätt, bör det framgå när tomträttsavtalet löper ut. Om avtalet förfaller inom en snar framtid kan det nya avtalet ofta innebära betydligt högre kostnader, vilket i sin tur kan leda till höjda årsavgifter. En bostadsrättsförening som innehar hyresrätter med möjlighet att upplåta dessa till bostadsrätter kan se det som en dold tillgång. En upplåtelse av ny bostadsrätt ger ofta ett stort tillskott i kassan. Ett annat exempel på en dold tillgång är en råvind som kan byggas om. I vissa fall kan dolda tillgångar även förklara en något högre belåning per kvadratmeter.

RESULTATRÄKNINGEN

– Intäkter och kostnader

Resultaträkningen visar föreningens inkomster, såsom årsavgifter och hyror, samt utgifter som fastighetsskötsel, underhåll, taxebundna kostnader (el, vatten, värme), fastighetsskatt och räntekostnader. Genom att jämföra dessa med tidigare år får man insikt i den ekonomiska utvecklingen. Vid negativt resultat kan man analysera ett justerat resultat genom att exkludera underhållskostnader och avskrivningar, vilket ger en tydligare bild av den löpande verksamhetens ekonomi. Underhållskostnader varierar ofta och betraktas som engångskostnader, medan avskrivningar speglar värdeminskning utan att vara kontantutgifter. Genom att exkludera dessa kan ett minusresultat ibland bli positivt.

Bostadsrättsföreningar drivs enligt självkostnadsprincipen, där inkomsterna ska täcka alla löpande kostnader och underhåll utan att generera vinst.

BALANSRÄKNINGEN

– Tillgångar och skulder

Balansräkningen redovisar föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Här kan man också se hur mycket likvida medel som finns tillgängliga i kassan. Genom att jämföra balansräkningen med föregående år kan man upptäcka förändringar i kassaflödet och utreda orsakerna, exempelvis om det beror på större underhållsarbeten.



KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är en central del av bostadsrättsföreningens ekonomiska rapportering. I en bostadsrättsförening är det viktigt att inte enbart fokusera på resultatet eftersom det kan röra sig mellan åren. Istället bör man lägga större vikt vid föreningens kassaflöde, för att säkerställa att föreningen genererar ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten.

NOTER

– Fördjupad information

Noterna i årsredovisningen ger ytterligare information om olika poster i resultat- och balansräkningen. De innehåller detaljer om föreningens lån, räntesatser, och förfallodagar. Noterna kan också indikera om det finns lån som snart förfaller, vilket kan påverka föreningens räntekostnader.

Redovisningsprinciper

Den viktigaste skillnaden mellan föreningar som tillämpar K2 och K3 är hur investeringar i fastigheten redovisas bokföringsmässigt.

K2-föreningar

Här tas de flesta investeringar upp som en kostnad direkt i resultaträkningen, vilket påverkar årets resultat negativt.

K3-föreningar

I stället redovisas investeringarna i balansräkningen, där de ökar värdet på anläggningstillgångarna. Kostnaden för investeringen påverkar därefter resultatet genom årliga avskrivningar, baserade på investeringens totala nyttjandeperiod.

Exempel

I en K2-förening bokförs ett takbyte som en kostnad direkt i resultaträkningen och påverkar resultatet för det året fullt ut.

I en K3-förening bokförs samma takbyte i balansräkningen som en tillgång. Om man bedömer att taket ska skrivas av över 10 år, påverkar resultatet varje år endast med 1/10 av den totala kostnaden, i form av avskrivningar. Det är därför viktigt att förstå hur redovisningsprinciperna skiljer sig och vilka konsekvenser de får för föreningens resultat och ekonomi.

REVISIONSBERÄTTELSEN

En revisionsberättelse är en rapport som en revisor upprättar efter att ha granskat föreningens ekonomiska redovisning och förvaltning.

Revisionsberättelsen är en viktig del av årsredovisningen eftersom den ger medlemmarna och andra intressenter en oberoende bedömning av hur styrelsen har hanterat föreningens ekonomi under året.



Revisionsberättelsen består av två delar

Del 1

Rapport om årsredovisningen:

Uttalande om; ifall årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per balansdagen.

Till- eller avstyrkande: av balans- och resultaträkning.

Del 2 – Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar:

Uttalande om; styrelsens förvaltning samt dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Till- eller avstyrkande; av resultatdispositionen och/eller ansvarsfrihet för styrelsen.

I del två kan även revisorn lämna en anmärkning om det anses att styrelsen har handlat i strid mot lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna.

