

# Årsredovisning 2023

## Brf Nyboda 10

769624-2606



**Simpleko**

Signed document (CqjoK5)

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Nyboda 10

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

## 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. 5
Flerårsöversikt .....	s. 6
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</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 Solna.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-01-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-05-18 och nuvarande stadgar registrerades 2023-10-10 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Nyboda 10	2012	Solna

Föreningens fastighet består av två flerbostadshus på adresserna Nybodagatan 2-4 och Ankdammsgatan 26-30 samt garage och lokaler på Ankdammsgatan 32. Fastigheterna byggdes 1959-60 och har värdeår 1960.

Föreningen har 12 hyreslägenheter och 135 bostadsrätter om totalt 10 551 kvm och lokalyta om 2 335 kvm. Fastigheten har på egen mark genom servitut 30 parkeringsplatser, i garagebyggnaden finns 52 bilplatser.

### Lägenhetsfördelning:

11st 1 rum och kök  
13st 2 rum och kokvrå  
55st 2 rum och kök  
55st 3 rum och kök  
2st 4 rum och kök  
5st 5 rum och kök  
6st 6 rum och kök

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret AB. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Styrelsens sammansättning

Ingela Lundberg	Ordförande
Lovisa Eriksson	Styrelseledamot
Jenny Modig	Styrelseledamot
Joacim Lundberg	Styrelseledamot
Stina Lönn Gyldberg	Styrelseledamot
Jana Lindqvist	Suppleant
Helene Wahlberg	Suppleant

#### Valberedning

Åsa Wallin, Allan Axelsson

#### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

#### Revisorer

Jenny Petersson	Internrevisor	
Joakim Mattsson	Extern revisor	BoRevision
Joakim Häll	Extern revisorssuppleant	BoRevision

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-03.

Extra föreningsstämma hölls 2023-08-30. Slutgiltigt antagande av nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

#### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdateras årligen för att alltid sträcka sig 50 år framåt i tiden.

#### Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Godkänd obligatorisk ventilationskontroll  
Utbyte FTX system för Studio 32  
Tillskapat cykelrum på Nybodagatan för cykelpendlare  
Stampolning av samtliga stammar
- 2022** ● Installation av elektroniskt passage- och bokningssystem  
Byte av kallvatten- och avloppsledningar i garaget som servar Ankdammsgatan 32 och Nybodagatan  
Byte utgående avlopp Ankdammsgatan  
Återställande av entré Ankdammsgatan 32
- 2021** ● Fastighetsbesiktning samt fastställande av 50-årig underhållsplan
- 2020** ● Byte av belysningsarmatur i garage
- 2019** ● Dräneringsarbete övre gaveln Ankdammsgatan
- 2017-2018** ● Renovering av fasad Ankdammsgatan samt del av fasad Nybodagatan
- 2016** ● Renovering tak Ankdammsgatan 32
- 2015** ● Byte av belysningsarmatur i trapphus och källarutrymmen  
Omfattande upprustning av utemiljön
- 2014** ● Målning entréer och trapphus  
Byte av kökens avloppstammar Ankdammsgatan och Nybodagatan

2014 ● Byte av termostater i samtliga element i lägenheter

2013 ● Renovering av hissar Nybodagatan 2 och 4

1993-1994 ● Byte av badrummens avloppstammar Ankdammsgatan och Nybodagatan

#### Planerade underhåll

2043 ● Relining alternativt byte av avloppstammar

2042 ● Byte av balkongräcken

2024-2041 ● Löpande periodiskt underhåll enligt underhållsplan

2024 ● Byte av fönster på Nybodagatan och Ankdammsgatan  
Renovering av fasad, takpelare och terrasser Nybodagatan

#### Avtal med leverantörer

Ekonomisk Förvaltning	Simpleko AB
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	Driftia AB
Förpackningsåtervinning	Remondis
Vinterunderhåll	Svensk trädgårdsservice AB
Bredband och TV	Telenor
Trappstädning och entrémattor	Smart trappstädning AB
Underhåll och jour hissar	Hissen AB
Restavfallshantering (hushållssopor, mat, tidningar, småel)	PreZero
Underhåll av garageportar	UNA Portar AB
Fjärrvärme	Norrenergi AB
El	Vattenfall AB
Vatten	Solna vatten AB

#### Övrig verksamhetsinformation

Föreningen antog nya stadgar 2023-08-30 för anpassning till förändringarna i bostadsrättslagen som gäller från 2023. Stadgarna har registrerats hos Bolagsverket.

Två styrelseledamöter, Cristina Bernard och Mikael Mansén avgick under hösten 2023 av personliga skäl.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Upphandlat totalentreprenad för fönsterbyte och renovering av tak, fasad och terrasser inkl takpelare Nybodagatan.

Föreningen erhöll godkänd OVK och föreläggande från Solna Stad avslutades av kommunen.

#### Ekonomi

Föreningens resultat för år 2023 är negativt.

I resultatet för år 2023 ingår avskrivningar vilka är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde.

Årsavgifter för bostadsrätter höjdes med 20% från 2023-01-01. Bredbandsavgiften höjdes med 15 kr/månaden från 2023-01-01. Hyra för parkering höjdes med 100kr/mån från 2023-01-01. Hyra för garageplats höjdes med 160 kr/mån från 2023-01-01. Detta då inga avgifter justerats sedan 2012 och därför behövde anpassas till nuvarande kostnadsläge. Hyreshöjning med 4% för hyreslägenheter från 2023-01-01.

Det har inte tillkommit några oförutsedda kostnader under året vilket betyder att den budget som lades inför 2023 har kunnat hållas. Resultatet är bättre än budgeterade -5 MSEK vilket beror på att genomförandet av fönster- och fasadprojektet startat först 2024.

Föreningen ansökte om och erhöll det statliga elstödet som regeringen beslutat om.

Underhållsplanen har uppdaterats med såväl utfört som planerat arbete.

Styrelsen har låtit HSB genomföra verksamhetsanalys med 10 års prognos och rekommendationer.

Styrelsens budgetbeslut för 2024 har därefter fattats med underhållsplanen och dessa rekommendationer som grund. Detta skapar förutsättningar för en långsiktigt stabil och hållbar ekonomi.

#### Förändringar i avtal

Föreningen har under året upphandlat ny ekonomisk förvaltning fr.o.m 2024.

Under hösten tecknades 5-årigt hyresavtal med 3-årig löpande förlängning med Ambea (Nytida) i lokal BV Nybodagatan 4. Inflytt sker från april 2024, tillkommande årlig intäkt med drygt 500kkr

Stockholm Recycling AB har köpts upp av Remondis AB som nu sköter förpackningsåtervinning. Det har varit inkörningsproblem vid överlämning som förhoppningsvis klingar av.

#### Övriga uppgifter

De två traditionsenliga städdagarna anordnades vår och höst med efterföljande lunch på Nyboda Inn med tillhörande frågestund. Därtill har 11 nyhetsbrev publicerats på hemsidan under året.

Strukturen och innehållet på hemsidan har uppdaterats och kompletterats för att göra det lättare att hitta svar på återkommande frågor från boende, mäklare, spekulanter och entreprenörer.

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 195 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 196 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	12 222 241	11 184 305	11 064 401	10 906 238
Resultat efter fin. poster	-124 977	-286 734	1 816 967	927 805
Soliditet (%)	71	70	65	64
Yttre fond	4 758 322	4 196 081	1 827 600	913 800
Taxeringsvärde	372 600 000	372 600 000	304 600 000	304 600 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	755	633	630	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	59,4	54,4	53,8	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 510	8 811	11 159	11 488
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 410	6 584	8 338	8 526
Sparande per kvm totalyta, kr	283	298	349	265
Elkostnad per kvm totalyta, kr	27	38	26	22
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	133	119	120	110
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	16	14	15	15
Energikostnad per kvm totalyta, kr	176	170	161	147
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,22	0,95	0,69	1,50
Räntekänslighet (%)	11,27	13,92	17,73	-

**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 härrör från genomförda åtgärder på grund av eftersatt underhåll. Medel till det tas enligt plan och budget från sparade medel.

Årets kassaflöde är positivt.



## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	196 487 029	-	-	196 487 029
Upplåtelseavgifter	24 445 591	-	-	24 445 591
Fond, yttre underhåll	4 196 081	-	562 241	4 758 322
Balanserat resultat	-18 681 789	-286 734	-562 241	-19 530 764
Årets resultat	-286 734	286 734	-124 977	-124 977
<b>Eget kapital</b>	<b>206 160 178</b>	<b>0</b>	<b>-124 977</b>	<b>206 035 202</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-19 530 764
Årets resultat	-124 977
<b>Totalt</b>	<b>-19 655 740</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	2 327 073
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 443 465
Balanseras i ny räkning	-20 539 348
	<b>-19 655 740</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	12 222 241	11 184 305
Övriga rörelseintäkter	3	109 797	17 491
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>12 332 038</b>	<b>11 201 796</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-6 854 048	-7 121 419
Övriga externa kostnader	8	-602 214	-1 041 251
Personalkostnader	9	-259 313	-256 006
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 333 817	-2 283 111
Övriga rörelsekostnader		0	-4 023
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-10 049 393</b>	<b>-10 705 810</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>2 282 645</b>	<b>495 986</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		292 483	133 946
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 700 106	-916 666
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 407 622</b>	<b>-782 720</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-124 977</b>	<b>-286 734</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-124 977</b>	<b>-286 734</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	275 426 112	277 682 520
Maskiner, inventarier och installationer	11	755 250	66 811
Pågående projekt		0	566 257
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>276 181 362</b>	<b>278 315 589</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>276 181 362</b>	<b>278 315 589</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		53 726	122 553
Övriga fordringar		237 044	227 757
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	447 008	433 554
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>737 778</b>	<b>783 864</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		13 389 411	15 044 288
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>13 389 411</b>	<b>15 044 288</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>14 127 189</b>	<b>15 828 152</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>290 308 551</b>	<b>294 143 741</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		220 932 620	220 932 620
Fond för yttre underhåll		4 758 322	4 196 081
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>225 690 942</b>	<b>225 128 701</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-19 530 764	-18 681 789
Årets resultat		-124 977	-286 734
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-19 655 740</b>	<b>-18 968 523</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>206 035 202</b>	<b>206 160 178</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga långfristiga skulder		213 300	213 300
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>213 300</b>	<b>213 300</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	82 593 099	84 843 099
Leverantörsskulder		4 923	1 160 398
Skatteskulder		55 233	46 801
Övriga kortfristiga skulder		21 331	59 909
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 385 464	1 660 055
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>84 060 050</b>	<b>87 770 262</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>290 308 551</b>	<b>294 143 741</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>2 282 645</b>	<b>495 986</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	2 333 817	2 283 111
	<b>4 616 463</b>	<b>2 779 097</b>
Erhållen ränta	292 483	133 946
Erlagd ränta	-2 700 107	-972 327
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>2 208 839</b>	<b>1 940 716</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	46 086	16 181
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-1 460 212	757 523
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>794 713</b>	<b>2 714 420</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-199 591	-566 257
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-199 591</b>	<b>-566 257</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	0	3 300 000
Amortering av lån	-2 250 000	-22 604 486
Depositioner	0	69 800
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-2 250 000</b>	<b>-19 234 686</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-1 654 877</b>	<b>-17 086 523</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>15 044 288</b>	<b>32 130 810</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>13 389 411</b>	<b>15 044 288</b>

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Nyboda 10 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag 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 %
Fastighetsförbättringar	2 - 5 %
Maskiner och inventarier	10 %
Installationer	10 %

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 1 589 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.

**NOT 2, NETTOOMSÄTTNING**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Årsavgifter, bostäder	6 954 262	5 749 068
Rabatter	-64 804	-24 179
Hysesintäkter, bostäder	1 025 443	1 067 196
Hysesintäkter, lokaler	3 234 879	3 465 545
Hysesintäkter, p-platser	640 382	509 277
Övriga intäkter	432 079	417 398
<b>Summa</b>	<b>12 222 241</b>	<b>11 184 305</b>

**NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Vidarefakturering	19 335	14 745
Övriga intäkter	5 344	2 746
Elstöd	85 118	0
<b>Summa</b>	<b>109 797</b>	<b>17 491</b>

**NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Vidarefakturering	19 335	14 745
Fastighetsskötsel	293 184	279 005
Städ och entrémattor	216 709	219 159
Besiktning och service	7 200	42 342
OVK	147 094	109 993
Brandskydd	70 647	28 594
Yttre skötsel	72 533	62 810
Snöskottning	66 145	62 565
<b>Summa</b>	<b>892 847</b>	<b>819 212</b>

**NOT 5, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Reparationer och underhåll	725 230	821 735
Planerat underhåll	1 443 465	1 844 758
<b>Summa</b>	<b>2 168 696</b>	<b>2 666 494</b>

**NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighetsförsäkringar	175 115	158 045
Kabel-TV	30 103	27 429
Bredband	432 712	380 528
Fastighetsskatt	549 583	539 293
<b>Summa</b>	<b>1 187 513</b>	<b>1 105 295</b>

**NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Förbrukningsinventarier- och material	716	7 521
Övriga förvaltningskostnader	214 619	472 465
Kontorsmaterial, IT och administration	25 967	6 857
Revisionsarvoden	42 025	43 226
Årsstämma, styrelse- och medlemsmöten	26 747	31 915
Ekonomisk förvaltning	195 137	184 511
Konsultkostnader	90 038	292 836
Bankkostnader	6 966	1 920
<b>Summa</b>	<b>602 214</b>	<b>1 041 251</b>

**NOT 9, PERSONALKOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Styrelsearvoden	202 864	199 440
Sociala avgifter	56 449	56 566
<b>Summa</b>	<b>259 313</b>	<b>256 006</b>



NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	299 834 639	299 834 639
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>299 834 639</b>	<b>299 834 639</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-22 152 119	-19 895 711
Årets avskrivning	-2 256 408	-2 256 408
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-24 408 527</b>	<b>-22 152 119</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>275 426 112</b>	<b>277 682 520</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>102 154 247</i>	<i>102 154 247</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	156 000 000	156 000 000
Taxeringsvärde mark	216 600 000	216 600 000
<b>Summa</b>	<b>372 600 000</b>	<b>372 600 000</b>

NOT 11, MASKINER, INVENTARIER OCH INSTALLATIONER	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	195 163	246 652
Inköp	765 848	59 684
Utrangering	0	-111 173
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>961 011</b>	<b>195 163</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-128 352	-208 799
Avskrivningar	-77 409	-26 703
Återföring avskrivningar utrangering	0	107 150
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-205 761</b>	<b>-128 352</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>755 250</b>	<b>66 811</b>

**NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	61 855	62 666
Fastighetsskötsel	48 843	46 517
Städning	46 229	43 611
Försäkringspremier	131 017	119 549
Kabel-TV	7 747	6 931
Bredband	114 553	105 497
Förvaltning	36 764	48 783
<b>Summa</b>	<b>447 008</b>	<b>433 554</b>

**NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SBAB	2024-11-27	4,60 %	20 164 486	20 164 486
SBAB	2023-08-15	0,56 %	0	28 159 572
SBAB	2024-05-22	4,99 %	19 784 554	20 284 554
SBAB	2024-11-27	4,60 %	15 234 487	16 234 487
Nordea	2024-05-15	4,66 %	27 409 572	0
<b>Summa</b>			<b>82 593 099</b>	<b>84 843 099</b>
Varav kortfristig del			82 593 099	84 843 099

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 70 093 099 kr.

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 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	148 048	23 149
El	33 775	64 290
Uppvärmning	250 416	233 592
Utgiftsräntor	187 107	70 777
Förutbetalda avgifter/hyror	738 117	1 240 247
Beräknat revisionsarvode	28 000	28 000
<b>Summa</b>	<b>1 385 464</b>	<b>1 660 055</b>

**NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	146 650 000	146 650 000

## NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

---

Årsavgiften för bostadsrätter höjs med 4,5% för helåret 2024. Utdebitering sker med 6% från 1/4 2024.

Nytt avtal för TV och bredband tecknat med Telenor som innebär sänkt avgift trots 10ggr högre bandbredd.

HSB är ny ekonomisk förvaltare fr.o.m 2024-01-01. För förbättrad service till boende, mäklare och övriga intressenter har HSBs medlems- och kundservice införts sedan årsskiftet.

Tvist med tidigare lokalhyresgäst slutreglerad (total intäkt ca 180 000kr) genom Kronofogdemyndigheten efter att dom i Tingsrätten vunnit laga kraft.

Nytt avtal för markskötsel exklusive vinterunderhåll tecknat med HSB från 2024-01-12.

Entreprenadavtal tecknat med SEHED/Tresson AB för fönsterbyte (Ankdammsgatan och Nybodagatan) samt fasad- och takreovering, reovering takpelare och kungsbalkonger på Nybodagatan. Beslut att genomföra åtgärder utan samordning med Trafikverkets utbyggnad av Mälarbanan då detta projekt riskerar ytterligare försening upp till 10 år.

Uppsagd hyreslägenhet säljs, reovering genomförd.

Potentiell intäktsökning genom förberedelse av införande av kö för uthyrning av extra förråd till medlemmar (ej nyttjade rum i källare) på Ankdammsgatan och Nybodagatan. Kön administreras av HSB.

Nytt avtal tecknat för service och hosting av passersystemet inkl. avtal med låssmed.

Under 2022 gjordes en extra amortering i syfte att minska negativa ränteeffekter. Dessa sparade medel som var avsedda för fönster- och fasadåtgärder upplånas åter under 2024.

## Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Ingela Lundberg  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Lovisa Eriksson  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Jenny Modig  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Joacim Lundberg  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Stina Lönn Gyldberg  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Jenny Petersson  
Internrevisor

\_\_\_\_\_  
Borevision  
Joakim Mattsson  
Extern revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Nyboda 10, org.nr. 769624-2606

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nyboda 10 för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Nyboda 10 för räkenskapsåret 2023 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 revisionsssed 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 BoRevision 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 BoRevisions 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.

Solna

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

Jenny Petersson  
Av föreningen vald revisor