



Välkommen till årsredovisningen för Brf Nybodahöjden 1

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

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

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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1997-03-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-02-19 och nuvarande stadgar registrerades 2021-04-26 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:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Nybodahemmet 15	1997	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Leif Bolander & CO AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1997-1998 och består av 3 flerbostadshus

Värdeåret är 1998

Föreningen har 48 bostadsrätter om totalt 3 247 kvm och 1 lokal om 303 kvm. Byggnadernas totalyta är 3550 kvm.

Styrelsens sammansättning

Max Lundqvist	Ordförande
Carl Johan Peter Engström	Styrelseledamot
Kim Hellberg	Styrelseledamot
Maziar Haghanah	Styrelseledamot
Mikael Hajus	Suppleant
Annika Lorent	Suppleant

Valberedning

Susanne Cederquist
Graziella Guglielmo

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

KPMG AB Katrine Elbra Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-07.

Extra föreningsstämma hölls 2023-09-06. Ändring av Stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046. Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Utförda historiska underhåll

2023 ● Garageunderhåll
● Yttre Fasad och Målningsarbeten

Planerade underhåll

2025 ● Mindre målningarbeten Soprum, Invändigt
● OVK

2024 ● Byte Jalousier

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsförvaltning	Storholmen Förvaltning AB
Fastighetsjour	Dygnets Fastighetsjour AB
Snöröjning	F.J Service AB
Elförsörjning	Fortum, Ellevio AB
Återvinning	Ragn Sells AB
Värmeförsörjning	Stockholm Exergi AB
Vatten och Matavfallsförsörjning	Stockholm Vatten AB
Tomträtt	Stockholm Stad
TV och Bredband	Telia AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Nybodahöjdens Samfällighetsförening, med en andel på 18.5%.

Samfälligheten förvaltar gemensamma anläggningar såsom gator, ledningar, markparkering, grönområden.

Övrig verksamhetsinformation

Försäkringsbolag Trygg Hansa

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen beslutade att höja avgifterna inför 2024 med 10%. Kollektivt Bredband ingår numera i avgiften from December 2023.

Förändringar i avtal

Kollektivt avtal avseende bredband tecknades med Telia AB.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 67 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 68 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 744 698	3 102 092	2 986 877	3 006 166
Resultat efter fin. poster	-2 854 996	-133 909	296 067	561 481
Soliditet (%)	47	50	50	50
Yttre fond	4 478 047	3 963 457	3 558 043	3 032 443
Taxeringsvärde	124 199 000	124 199 000	82 606 000	82 606 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 114	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,3	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 697	6 805	6 905	6 989
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6125	6 224	6 315	6 392
Sparande per kvm totalyta, kr	412	177	359	404
Elkostnad per kvm totalyta, kr	107	130	79	28
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	128	108	119	117
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	21	21	21	20
Energikostnad per kvm totalyta, kr	255	259	219	165
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,43	0,84	-	-
Räntekänslighet (%)	6,01	-	-	-

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 el (totalt 401 730 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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.

Upplysning vid förlust

Negativa underskottet kommer av den höga underhållskostnader som utförts under året. Brf avsätter varje år pengar för underhåll och återfinns i underhållsfonden. Underhållskostnader tas mot underhållsfonden. Således är det negativa underskottet periodisk.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	19 430 000	-	-	19 430 000
Fond, yttre underhåll	3 963 457	-245 575	760 165	4 478 047
Balanserat resultat	-221 398	111 666	-760 165	-869 897
Årets resultat	-133 909	133 909	-2 854 996	-2 854 996
Eget kapital	23 038 150	0	-2 854 996	20 183 154

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-109 732
Årets resultat	-2 854 996
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-760 165
Totalt	-3 724 893

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	3 678 201
Balanseras i ny räkning	-46 692

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 744 698	3 102 092
Övriga rörelseintäkter	3	129 313	9 311
Summa rörelseintäkter		3 874 011	3 111 403
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-5 474 923	-1 981 992
Övriga externa kostnader	9	-171 119	-513 039
Personalkostnader	10	-81 065	-60 361
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-514 968	-514 969
Summa rörelsekostnader		-6 242 076	-3 070 362
RÖRELSERESULTAT		-2 368 064	41 041
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		46 345	12 574
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-533 277	-187 524
Summa finansiella poster		-486 932	-174 950
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 854 996	-133 909
ÅRETS RESULTAT		-2 854 996	-133 909

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	40 529 230	41 044 198
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		40 529 230	41 044 198
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		40 532 030	41 046 998
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		47 378	48 193
Övriga fordringar	15	86 647	2 530 253
Summa kortfristiga fordringar		134 025	2 578 446
Kassa och bank			
Kassa och bank		560 396	1 263 636
SBC klientmedel i SHB		1 544 149	1 054 728
Summa kassa och bank		2 104 544	2 318 364
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 238 569	4 896 810
SUMMA TILLGÅNGAR		42 770 599	45 943 808

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		19 430 000	19 430 000
Fond för yttre underhåll		4 478 047	3 963 457
Summa bundet eget kapital		23 908 047	23 393 457
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-869 897	-221 398
Årets resultat		-2 854 996	-133 909
Summa fritt eget kapital		-3 724 893	-355 307
SUMMA EGET KAPITAL		20 183 154	23 038 150
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	4 436 876	11 216 884
Summa långfristiga skulder		4 436 876	11 216 884
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		17 308 052	10 879 306
Leverantörsskulder		115 875	167 401
Skatteskulder		173 164	160 994
Övriga kortfristiga skulder		-3 749	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	557 227	481 073
Summa kortfristiga skulder		18 150 569	11 688 774
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 770 599	45 943 808

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 368 064	41 041
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	514 968	514 969
	-1 853 096	556 010
Erhållen ränta	46 345	12 574
Erlagd ränta	-480 489	-152 549
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-2 287 240	416 035
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	12 329	-59 672
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-19 739	173 350
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 294 650	529 714
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-351 262	-323 576
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-351 262	-323 576
ÅRETS KASSAFLÖDE	-2 645 912	206 138
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 750 456	4 544 318
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 104 544	4 750 456

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Nybodahöjden 1 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.

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, 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 - 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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 213 816	2 794 446
Hysesintäkter garage	103 668	92 210
Hysesintäkter garage, moms	17 952	15 600
Elintäkter avräkning, moms	140 883	25 995
El, moms	260 848	151 612
Påminnelseavgift	180	0
Pantsättningsavgift	3 675	22 218
Överlåtelseavgift	3 676	0
Öres- och kronutjämning	1	11
Summa	3 744 698	3 102 092

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	0	2 650
Elstöd	87 705	0
Övriga intäkter	1 763	6 661
Försäkringsersättning	39 845	0
Summa	129 313	9 311

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	66 213	53 404
Fastighetsskötsel utöver avtal	24 908	25 402
Fastighetsskötsel gård enl avtal	28 375	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	994	5 000
Sotning	3 747	0
Gårdkostnader	725	12 102
Gemensamma utrymmen	0	3 722
Garage/parkering	2 160	0
Snöröjning/sandning	54 853	0
Serviceavtal	37 441	3 509
Förbrukningsmaterial	19 532	7 546
Summa	238 947	110 685

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	0	4 229
Trapphus/port/entr	0	7 150
Sophantering/återvinning	8 206	0
Dörrar och lås/porttele	1 061	0
VVS	12 907	14 050
Ventilation	0	23 373
Elinstallationer	17 040	25 573
Vattenskada	16 246	0
Summa	55 460	74 375

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	3 440 228	0
VVS	0	10 838
Ventilation	12 375	234 737
Fasader	225 598	0
Summa	3 678 201	245 575

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	346 825	461 931
Uppvärmning	414 192	384 667
Vatten	68 491	74 279
Sophämtning/renhållning	144 458	138 848
Summa	973 966	1 059 725

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	132 940	102 270
Tomträttsavgäld	224 700	224 700
Bredband	8 448	5 760
Samfällighetsavgifter	74 000	74 000
Fastighetsskatt	88 262	84 902
Summa	528 350	491 632

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Tele- och datakommunikation	0	1 605
Juridiska åtgärder	19 939	89 035
Inkassokostnader	625	2 825
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	6 622	60
Revisionsarvoden extern revisor	31 250	17 125
Styrelseomkostnader	7 500	2 699
Fritids och trivselkostnader	4 486	3 123
Föreningskostnader	13 289	838
Studieverksamhet	0	7 200
Förvaltningsarvode enl avtal	67 408	65 749
Överlåtelsekostnad	3 676	0
Pantsättningskostnad	4 728	0
Administration	5 646	36 578
Konsultkostnader	0	280 252
Bostadsrätterna Sverige	5 950	5 950
Summa	171 119	513 039

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	64 150	48 000
Arbetsgivaravgifter	16 915	12 361
Summa	81 065	60 361

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	532 866	187 524
Kostnadsränta skatter och avgifter	411	0
Summa	533 277	187 524

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	50 416 920	50 416 920
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	50 416 920	50 416 920
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-9 372 722	-8 857 753
Årets avskrivning	-514 968	-514 969
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 887 690	-9 372 722
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	40 529 230	41 044 198
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	63 735 000	63 735 000
Taxeringsvärde mark	60 464 000	60 464 000
Summa	124 199 000	124 199 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	718 572	718 572
Utgående anskaffningsvärde	718 572	718 572
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-718 572	-718 572
Utgående avskrivning	-718 572	-718 572
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2023-12-31	2022-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	86 647	76 970
Momsavräkning	0	18 928
Klientmedel	0	2 432 093
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	2 263
Summa	86 647	2 530 253

NOT 16, SKULDER TILL

KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Swedbank	2024-10-25	3,72 %	4 056 318	4 290 485
Swedbank	2025-11-25	4,26 %	4 528 044	4 645 139
Handelsbanken	2024-03-01	4,86 %	6 000 000	6 000 000
Handelsbanken	2024-10-30	0,84 %	7 160 566	7 160 566
Summa			21 744 928	22 096 190
Varav kortfristig del			17 308 052	10 879 306

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 883 968 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	111 466	58 678
Uppl kostn vatten	0	19 917
Uppl kostnad arvoden	57 594	51 038
Beräknade uppl. sociala avgifter	18 096	16 036
Förutbet hyror/avgifter	370 071	335 404
Summa	557 227	481 073

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	30 992 000	30 992 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Extra Föreningsstämma hölls 2024-01-23 ang Godkännande av ändring av Samfällighetsstadgar.

Underskrifter

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

Stockholm

Max Lundqvist
Ordförande

Carl Johan Peter Engström
Styrelseledamot

Kim Hellberg
Styrelseledamot

Maziar Haghpanah
Styrelseledamot

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

KPMG AB
Katrine Elbra
Godkänd revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

20.05.2024 07:18

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 17.05.2024 06:50

DOCUMENT ID:

HJjfMD4mA

ENVELOPE ID:

BJI5MfP4XA-HJjfMD4mA

DOCUMENT NAME:

Brf Nybodahöjden 1, 769602-0739 - Årsredovisning 2023.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carl Johan Peter Engström peter.c.engstrom@saabgroup.com	Signed Authenticated	17.05.2024 07:20 17.05.2024 06:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/05/02) IP: 136.163.203.4
2. MAX LUNDQVIST max.lundqvist@bengt Dahlgren.se	Signed Authenticated	17.05.2024 17:16 17.05.2024 17:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/07/22) IP: 213.67.153.142
3. KIM HELLBERG kimmy-hellberg@gmail.com	Signed Authenticated	18.05.2024 09:49 18.05.2024 09:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/03/05) IP: 77.218.228.73
4. MAZIAR HAGHPANAH maziar.haghpanah919@hotmail.com	Signed Authenticated	18.05.2024 09:53 18.05.2024 09:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/01/13) IP: 2.248.217.252
5. KATRINE ELBRA katrine.elbra@kpmg.se	Signed Authenticated	20.05.2024 07:18 20.05.2024 07:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/12/16) IP: 194.103.157.83

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nybodahöjden 1, org. nr 769602-0739

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nybodahöjden 1 för år 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

Revisorns ansvar

Våra 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 revisionsmed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Nybodahöjden 1 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 vi 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 vår 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.

Stockholm den dag som framgår av den elektroniska underskriften

KPMG AB

Katrine Elbra
Godkänd revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
20.05.2024 07:18


SENT BY OWNER:
Anna Edholm · 17.05.2024 06:50

DOCUMENT ID:
S1ZsMzvVmC

ENVELOPE ID:
Bk5MGvNQA-S1ZsMzvVmC

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse 2023 Brf Nybodahöjden 1.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KATRINE ELBRA katrine.elbra@kpmg.se	 Signed Authenticated	20.05.2024 07:18 20.05.2024 07:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/12/16) IP: 194.103.157.83

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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