



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Nyboda 9

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. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning om negativt resultat .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Solna.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-04-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1986-12-15 och nuvarande stadgar registrerades 2023-06-05 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
Nyboda 9	1986	SOLNA

Fastigheten är försäkrad hos Leif Bolander & CO AB - Trygg Hansa.

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1962 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1962

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 38 bostadsrätter om totalt 2 836 kvm och 5 lokaler om 462 kvm.

Byggnadernas totalyta är 3298 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Lars-Olof Wahlgren	Ordförande
Ann Dahlman	Styrelseledamot
Eva Björling	Styrelseledamot
Göran Nyström	Styrelseledamot
Magnus Johnsson	Suppleant
Ulf Lidelius	Suppleant

### Valberedning

Joakim Thenander

Tina Lönn

## Firmateckning

Firman tecknas i förening av Lars-Olof Wahlgren och Ann Dahlman.

## Revisorer

Matthias Vidh      Godkänd  
                         revisor      Baker Tilly Mapema

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-17.

Extra föreningsstämma hölls 2023-05-11. Nya Stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

## Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Elbilsladdning 4 platser  
Renovering 1 hiss  
Besiktning tak, gesimsränna, invändiga stuprör  
Renovering av entréer  
Byte till Led-lysrör i gemensamma utrymmen  
Montering av brandskyddsutrustning i gemensamma utrymmen

## Planerade underhåll

- 2024** ● OVK-besiktning lägenheter  
Rensning av takets invändiga stuprör  
Ombesiktning av brandskyddet

## Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning	CEMI
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trädgårdsskötsel	Svensk Trädgårdsservice AB
Snöröjning	Svensk Trädgårdsservice AB
Sophämtning, hushållssopor	PreZero Recycling AB
Fastighetsstädning	ProStäd AB
Ventilationsservice	CEMI/Raukas Ventilation
Hisservice	Hissen AB
Hissbesiktning	Hissbesiktning i Sverige AB
Parkeringskontroller	Länsparkering
Mattor i entrén	Elis Textil Service AB
Fastighetsjour	Dygnet Runt Service AB
Tvättstugan	Söderkyl AB
Fjärrvärme	Norrenergi

Låssystem Låspunkten AB

### Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har ansökt om dispens för hämtning av matavfall. Solna stad har aviserat att dispensen kommer att medges för 2 år till och med 2025.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Ingen avgiftshöjning planerad för 2024

Momsregistrerade för försäljning av el till laddstolpar.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 10%.

#### Övriga uppgifter

Information om föreningen finns på hemsidan [www.nyboda9.se](http://www.nyboda9.se). Där finns bland annat kontaktuppgifter styrelsen, stadgar, ordningsregler och mäklarinformation.

Information om din lägenhet finns på [hemma.sbc.se](http://hemma.sbc.se) och du når den genom att logga in med personnummer och BankId.

I Nyboda Nytt och på anslagstavlor lämnas löpande information till föreningens medlemmar.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 48 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 47 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 153 888	1 937 506	1 866 471	1 677 341
Resultat efter fin. poster	-458 007	-1 345 043	-70 817	-330 934
Soliditet (%)	97	98	98	98
Yttre fond	450 000	1 101 096	733 512	573 703
Taxeringsvärde	96 385 000	96 385 000	74 575 000	74 575 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	497	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	63,0	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	-	-	-	-
Skuldsättning per kvm	-	-	-	-
Sparande per kvm	142	43	66	7
Elkostnad per kvm totalyta, kr	37	34	29	39
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	136	120	119	123
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	13	12	12	12
Energikostnad per kvm	186	166	161	174

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

## Upplysning om negativt resultat

De senaste årens investeringar i hissar och fjärrvärmecentralen har finansierats med en kombination av avgiftshöjning och föreningens sparkapital. Sparkapitalet räknas inte som intäkt vilket ger ett negativt resultat. Dock gäller att summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	11 849 538	-	-	11 849 538
Upplåtelseavgifter	6 016 167	-	-	6 016 167
Fond, yttre underhåll	1 101 096	-1 101 096	450 000	450 000
Balanserat resultat	-3 131 586	-243 947	-450 000	-3 825 533
Årets resultat	-1 345 043	1 345 043	-458 007	-458 007
<b>Eget kapital</b>	<b>14 490 172</b>	<b>0</b>	<b>-458 007</b>	<b>14 032 165</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 375 533
Årets resultat	-458 007
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-450 000
<b>Totalt</b>	<b>-4 283 540</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	450 000
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-3 833 540</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	2 153 887	1 937 506
Övriga rörelseintäkter	3	24 196	2 654
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 178 083</b>	<b>1 940 160</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 144 813	-2 661 988
Övriga externa kostnader	9	-235 325	-351 077
Personalkostnader	10	-89 316	-88 165
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-208 134	-206 186
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 677 588</b>	<b>-3 307 416</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-499 505</b>	<b>-1 367 256</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		41 540	22 214
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-42	0
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>41 498</b>	<b>22 214</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-458 007</b>	<b>-1 345 043</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-458 007</b>	<b>-1 345 043</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	11 784 138	11 930 034
Markanläggningar	13	280 589	287 877
Maskiner och inventarier	14	0	25 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>12 064 727</b>	<b>12 242 911</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>12 067 527</b>	<b>12 245 711</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		12 056	-1 924
Övriga fordringar	16	886 954	1 046 383
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>899 010</b>	<b>1 044 459</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 557 224	1 628 460
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 557 224</b>	<b>1 628 460</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 456 234</b>	<b>2 672 920</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>14 523 761</b>	<b>14 918 631</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		17 865 705	17 865 705
Fond för yttre underhåll		450 000	1 101 096
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>18 315 705</b>	<b>18 966 801</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 825 532	-3 131 586
Årets resultat		-458 007	-1 345 043
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 283 539</b>	<b>-4 476 629</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>14 032 166</b>	<b>14 490 173</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		163 494	110 181
Skatteskulder		14 966	10 769
Övriga kortfristiga skulder		124 500	124 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	188 635	183 008
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>491 595</b>	<b>428 458</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>14 523 761</b>	<b>14 918 631</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-499 505</b>	<b>-1 367 256</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	208 134	206 186
	<b>-291 371</b>	<b>-1 161 070</b>
Erhållen ränta	41 540	22 214
Erlagd ränta	-42	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-249 873</b>	<b>-1 138 856</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-25 026	4 440
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	63 137	38 746
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-211 761</b>	<b>-1 095 670</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-29 950	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-29 950</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-241 711</b>	<b>-1 095 670</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 624 664</b>	<b>3 720 334</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 382 952</b>	<b>2 624 664</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Nyboda 9 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 periodiseringar 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, 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	0,5 - 5 %
Markanläggningar	5 - 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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 372 260	1 247 457
Hysesintäkter bostäder	78 438	75 947
Hysesintäkter lokaler	541 254	509 149
Hysesintäkter garage	16 176	16 178
Hysesintäkter p-plats	78 308	74 015
Hysesintäkter förråd	2 400	2 400
Deb. fastighetskatt	35 580	0
Intäkter kabel-TV	2 400	2 400
Bredband	1 500	1 500
Elintäkter laddstolpe moms	521	0
Pantsättningsavgift	2 625	3 623
Överlåtelseavgift	1 313	0
Andrahandsuthyrning	8 224	4 830
Vidarefakturerade kostnader	12 892	0
Öres- och kronutjämning	-4	7
<b>Summa</b>	<b>2 153 887</b>	<b>1 937 506</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	24 196	0
Övriga intäkter	0	2 654
<b>Summa</b>	<b>24 196</b>	<b>2 654</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	43 891	43 649
Fastighetsskötsel utöver avtal	30 600	3 301
Fastighetsskötsel gård enl avtal	40 861	38 372
Städning enligt avtal	57 798	55 977
Städning utöver avtal	0	2 875
Hissbesiktning	0	6 528
Brandskydd	14 002	0
Gårdkostnader	3 161	6 762
Gemensamma utrymmen	8 890	2 273
Snöröjning/sandning	30 913	30 594
Serviceavtal	17 469	14 334
Mattvätt/Hyrmattor	15 038	13 559
Förbrukningsmaterial	15 160	3 808
<b>Summa</b>	<b>277 782</b>	<b>222 032</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Bostadsrättslägenheter	88 060	0
Hyseslokaler	0	59 750
Tvättstuga	14 411	60 358
Trapphus/port/entr	22 000	0
Vind	1 407	0
Dörrar och lås/porttele	8 656	51 251
VVS	0	39 373
Ventilation	15 227	10 570
Elinstallationer	5 695	3 950
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	1 975
Hissar	3 413	8 202
Fönster	9 344	6 232
Balkonger/altaner	3 641	0
Garage/parkering	0	1 313
Vattenskada	0	543
Skador/klotter/skadegörelse	0	20 511
<b>Summa</b>	<b>171 854</b>	<b>264 028</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
VVS	0	22 000
Värmeanläggning	130 131	130 131
Hiss	560 751	1 127 502
<b>Summa</b>	<b>690 882</b>	<b>1 279 633</b>

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	150 791	113 045
Uppvärmning	448 214	397 187
Vatten	44 232	40 123
Sophämtning/renhållning	56 380	59 449
Grovsopor	12 420	6 752
<b>Summa</b>	<b>712 037</b>	<b>616 556</b>

## NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	83 793	76 874
Kabel-TV	91 444	89 774
Bredband	1 200	0
Fastighetsskatt	115 821	113 091
<b>Summa</b>	<b>292 258</b>	<b>279 739</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	329	0
Revisionsarvoden extern revisor	28 063	47 375
Styrelseomkostnader	6 870	0
Fritids och trivselkostnader	3 960	3 701
Föreningskostnader	10 965	18 102
Förvaltningsarvode enl avtal	113 768	110 565
Överlåtelsekostnad	1 838	0
Pantsättningskostnad	3 940	0
Korttidsinventarier	0	2 521
Administration	8 912	19 374
Konsultkostnader	49 991	127 856
Tidningar och facklitteratur	689	15 583
Bostadsrätterna Sverige	6 000	6 000
<b>Summa</b>	<b>235 325</b>	<b>351 077</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	80 500	67 500
Lön - fastighetsskötare	600	0
Övriga arvoden	0	12 500
Arbetsgivaravgifter	8 216	8 165
<b>Summa</b>	<b>89 316</b>	<b>88 165</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Dröjsmålsränta	42	0
<b>Summa</b>	<b>42</b>	<b>0</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	16 424 465	16 424 465
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>16 424 465</b>	<b>16 424 465</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-4 494 431	-4 349 229
Årets avskrivning	-145 896	-145 202
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-4 640 327</b>	<b>-4 494 431</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>11 784 138</b>	<b>11 930 034</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 082 700</i>	<i>2 082 700</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	38 874 000	38 874 000
Taxeringsvärde mark	57 511 000	57 511 000
<b>Summa</b>	<b>96 385 000</b>	<b>96 385 000</b>

<b>NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	763 193	763 193
Årets inköp	29 950	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>793 143</b>	<b>763 193</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-475 316	-439 331
Årets avskrivning	-37 238	-35 985
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-512 554</b>	<b>-475 316</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>280 589</b>	<b>287 877</b>

<b>NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	457 492	457 492
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>457 492</b>	<b>457 492</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-432 492	-407 492
Avskrivningar	-25 000	-25 000
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-457 492</b>	<b>-432 492</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>25 000</b>

<b>NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
<b>Summa</b>	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>

<b>NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	52 568	50 180
Momsavräkning	8 161	0
Klientmedel	0	514 215
Övriga kortfristiga fordringar	497	0
Transaktionskonto	369 099	0
Borgo räntekonto	456 629	481 989
<b>Summa</b>	<b>886 954</b>	<b>1 046 383</b>

<b>NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förutbet hyror/avgifter	188 635	183 008
<b>Summa</b>	<b>188 635</b>	<b>183 008</b>

<b>NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	Inga	Inga

## **NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET**

---

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

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

Solna

---

Eva Björling  
Styrelseledamot

---

Ann Dahlman  
Styrelseledamot

---

Göran Nyström  
Styrelseledamot

---

Lars-Olof Wahlgren  
Ordförande

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

---

Baker Tilly Mapema  
Matthias Vidh  
Godkänd revisor

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i BRF NYBODA 9

Org.nr 716418-0783

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF NYBODA 9 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 2023-12-31 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 för föreningen.

### *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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 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 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. 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 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 BRF NYBODA 9 för räkenskapsåret 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.