



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Nyboda 9

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter 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

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Leif Bolander & CO AB.

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
Eva Söderström	Styrelseledamot
Beatrice Holm	Suppleant
Manir Redha Mohammad	Suppleant
Ulf Lidelius	Suppleant

## Valberedning

Joakim Thenander  
Magnus Johnson

## Firmateckning

Firma tecknas av två i förening

## Revisorer

Staffan Zander    Auktoriserad revisor    Baker Tilly Mapema

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-17.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

## Utförda historiska underhåll

- 2024**
- OVK-besiktning lägenheter och lokaler
  - Filmning, reparation av skadat invändigt stuprör
  - Ombesiktning brandskydd
  - Byte till LED ytterbelysning och källargång
  - Rörelsestyrda spotlights utvändigt baksidan
  - Torktumlare utbyte

## Planerade underhåll

- 2025**
- Byte till godkända armaturer skyddsrum
  - Rensning och relining av takets invändiga stuprör
  - Plantering träd mot gatan
  - Linjemarkeringar p-platser målning

## Avtal med leverantörer

Bredband/TV	Tele2
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsjour	Dygnet Runt Service AB
Fastighetsstädning	ProStäd AB
Fjärrvärme	Norrenergi
Hissbesiktning	Hissbesiktning i Sverige AB
Hisservice	Hissen AB
Låssystem	Låspunkten AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Mattor i entrén	Elis Textil Service AB
Parkeringskontroller	Länsparkering

Snöröjning	Svensk Trädgårdsservice AB
Sophämtning, hushållssopor	PreZero Recycling AB
Teknisk förvaltning	CEMI
Trädgårdsskötsel	Svensk Trädgårdsservice AB
Tvättstugan	Söderkyl AB
Ventilationsservice	Adservio

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 47 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 46 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 159 639	2 153 887	1 937 506	1 866 471
Resultat efter fin. poster	5 433	-458 007	-1 345 043	-70 817
Soliditet (%)	96	97	98	98
Yttre fond	1 020 108	450 000	1 101 096	733 512
Taxeringsvärde	96 385 000	96 385 000	96 385 000	74 575 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	497	497	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	63,5	63,0	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	-	-	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	79	142	43	66
Elkostnad per kvm totalyta, kr	44	37	34	29
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	163	136	120	119
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	22	13	12	12
Energikostnad per kvm totalyta, kr	229	186	166	161
Räntekänslighet (%)	-	-	-	-

**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.

## Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	11 849 538	-	-	11 849 538
Upplåtelseavgifter	6 016 167	-	-	6 016 167
Fond, yttre underhåll	450 000	-450 000	1 020 108	1 020 108
Balanserat resultat	-3 825 532	-8 007	-1 020 108	-4 853 647
Årets resultat	-458 007	458 007	5 433	5 433
<b>Eget kapital</b>	<b>14 032 166</b>	<b>0</b>	<b>5 433</b>	<b>14 037 598</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 833 540
Årets resultat	5 433
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 020 108
<b>Totalt</b>	<b>-4 848 215</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-4 848 215</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 159 639	2 153 887
Övriga rörelseintäkter	3	0	24 196
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 159 639</b>	<b>2 178 083</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 710 110	-2 144 813
Övriga externa kostnader	9	-234 128	-235 325
Personalkostnader	10	-92 015	-89 316
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-184 884	-208 134
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 221 137</b>	<b>-2 677 588</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-61 499</b>	<b>-499 505</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		66 931	41 540
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	0	-42
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>66 931</b>	<b>41 498</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>5 433</b>	<b>-458 007</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>5 433</b>	<b>-458 007</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 19	11 638 242	11 784 138
Markanläggningar	13	241 601	280 589
Maskiner och inventarier	14	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>11 879 843</b>	<b>12 064 727</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>11 882 643</b>	<b>12 067 527</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		65 389	12 056
Övriga fordringar	16	884 123	886 954
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	129 851	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 079 363</b>	<b>899 010</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 610 368	1 557 224
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 610 368</b>	<b>1 557 224</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 689 731</b>	<b>2 456 234</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>14 572 374</b>	<b>14 523 761</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		17 865 705	17 865 705
Fond för yttre underhåll		1 020 108	450 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>18 885 813</b>	<b>18 315 705</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 853 647	-3 825 532
Årets resultat		5 433	-458 007
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 848 215</b>	<b>-4 283 539</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>14 037 598</b>	<b>14 032 166</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		144 863	163 494
Skatteskulder		7 591	14 966
Övriga kortfristiga skulder		120 952	124 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	261 370	188 635
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>534 776</b>	<b>491 595</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>14 572 374</b>	<b>14 523 761</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-61 499</b>	<b>-499 505</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	184 884	208 134
	<b>123 385</b>	<b>-291 371</b>
Erhållen ränta	66 931	41 540
Erlagd ränta	0	-42
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>190 317</b>	<b>-249 873</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-151 548	-25 026
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	43 180	63 137
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>81 948</b>	<b>-211 761</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-29 950
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-29 950</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>81 948</b>	<b>-241 711</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 382 952</b>	<b>2 624 664</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 464 901</b>	<b>2 382 952</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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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 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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 372 260	1 372 260
Hysesintäkter bostäder	82 053	78 438
Hysesintäkter lokaler	554 054	541 254
Hysesintäkter garage	16 191	16 176
Hysesintäkter p-plats	77 397	78 308
Hysesintäkter förråd	2 400	2 400
Deb. fastighetsskatt	35 580	35 580
Intäkter kabel-TV	2 400	2 400
Bredband	1 500	1 500
Elintäkter laddstolpe moms	2 509	521
Dröjsmålsränta	1 751	0
Pantsättningsavgift	1 146	2 625
Överlåtelseavgift	2 866	1 313
Administrativ avgift	637	0
Andrahandsuthyrning	3 824	8 224
Vidarefakturerade kostnader	3 069	12 892
Öres- och kronutjämning	1	-4
<b>Summa</b>	<b>2 159 639</b>	<b>2 153 887</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	24 196
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>24 196</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	44 952	43 891
Fastighetsskötsel utöver avtal	164 636	30 600
Fastighetsskötsel gård enl avtal	40 860	40 861
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	14 598	0
Städning enligt avtal	60 118	57 798
Hissbesiktning	9 000	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	57 938	0
Brandskydd	25 805	14 002
Gårdkostnader	4 596	3 161
Gemensamma utrymmen	0	8 890
Garage/parkering	578	0
Snöröjning/sandning	27 738	30 913
Serviceavtal	3 425	17 469
Mattvätt/Hyrmattor	16 429	15 038
Förbrukningsmaterial	6 422	15 160
<b>Summa</b>	<b>477 094</b>	<b>277 782</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Bostadsrättslägenheter	19 900	88 060
Tvättstuga	62 902	14 411
Trapphus/port/entr	10 073	22 000
Källarutrymmen	32 825	0
Vind	0	1 407
Dörrar och lås/porttele	0	8 656
Ventilation	10 657	15 227
Elinstallationer	25 383	5 695
Hissar	34 873	3 413
Fönster	3 069	9 344
Balkonger/altaner	0	3 641
Garage/parkering	780	0
<b>Summa</b>	<b>200 462</b>	<b>171 854</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Värmeanläggning	0	130 131
Hiss	0	560 751
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>690 882</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	143 638	150 791
Uppvärmning	539 169	448 214
Vatten	73 049	44 232
Sophämtning/renhållning	69 656	56 380
Grovsopor	18 646	12 420
<b>Summa</b>	<b>844 158</b>	<b>712 037</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	0	83 793
Kabel-TV	70 976	91 444
Bredband	0	1 200
Fastighetsskatt	117 420	115 821
<b>Summa</b>	<b>188 396</b>	<b>292 258</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	1 781	329
Tele- och datakommunikation	1 100	0
Juridiska åtgärder	27 313	0
Revisionsarvoden extern revisor	29 808	28 063
Styrelseomkostnader	4 557	6 870
Fritids och trivselkostnader	0	3 960
Föreningskostnader	14 938	10 965
Förvaltningsarvode enl avtal	122 914	113 768
Överlåtelsekostnad	6 018	1 838
Pantsättningskostnad	1 720	3 940
Administration	6 353	8 912
Konsultkostnader	16 938	49 991
Tidningar och facklitteratur	689	689
Bostadsrätterna Sverige	0	6 000
<b>Summa</b>	<b>234 128</b>	<b>235 325</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	80 000	80 500
Lön - fastighetsskötare	800	600
Arbetsgivaravgifter	11 215	8 216
<b>Summa</b>	<b>92 015</b>	<b>89 316</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Dröjsmålsränta	0	42
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>42</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</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	-4 640 327	-4 494 431
Årets avskrivning	-145 896	-145 896
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-4 786 223</b>	<b>-4 640 327</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>11 638 242</b>	<b>11 784 138</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>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	793 143	763 193
Årets inköp	0	29 950
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>793 143</b>	<b>793 143</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-512 554	-475 316
Årets avskrivning	-38 988	-37 238
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-551 542</b>	<b>-512 554</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>241 601</b>	<b>280 589</b>

<b>NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</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	-457 492	-432 492
Avskrivningar	0	-25 000
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-457 492</b>	<b>-457 492</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</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>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Skattekonto	27 289	52 568
Momsavräkning	1 804	8 161
Övriga kortfristiga fordringar	497	497
Transaktionskonto	241 874	369 099
Borgo räntekonto	612 659	456 629
<b>Summa</b>	<b>884 123</b>	<b>886 954</b>

<b>NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	6 100	0
Förutbet fast skötsel	11 417	0
Förutbet försäkr premier	88 395	0
Förutbet kabel-TV	23 939	0
<b>Summa</b>	<b>129 851</b>	<b>0</b>

### NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	305	0
Uppl kostn el	10 568	0
Uppl kostnad Värme	60 712	0
Förutbet hyror/avgifter	189 785	188 635
<b>Summa</b>	<b>261 370</b>	<b>188 635</b>

### NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	6 202 400	6 202 400

### NOT 20, 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

---

Ann Dahlman  
Styrelseledamot

---

Eva Björling  
Styrelseledamot

---

Eva Söderström  
Styrelseledamot

---

Lars-Olof Wahlgren  
Ordförande

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

---

Staffan Zander  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i BRF NYBODA 9

Org.nr 716418-0783

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF NYBODA 9 för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *Övriga upplysningar*

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2023 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2024-03-22 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

### *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*

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF NYBODA 9 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

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

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

**Styrelsens ansvar**

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

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

**Revisorns ansvar**

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

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

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

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

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

Nacka

---

Staffan Zander  
Auktoriserad revisor