

# Årsredovisning 2022

Brf Nyboda 10

769624-2606



## Simpleko

# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF NYBODA 10

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14

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

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

# 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 kommer 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 registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2012-01-30 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2012-05-18.

Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-02-07.

#### Säte

Föreningen har sitt säte i Solna.

#### Äkta förening

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

#### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Nyboda 10 som förvärvades 2012-09-14. Föreningens fastighet består av två flerbostadshus på adresserna Nybodagatan 2-4 och Ankdammsgatan 26-30 samt garage och lokaler på Ankdammsgatan 32. Fastigheterna byggdes 1959-60 och har värdeår 1960.

Föreningen har 12 hyreslägenheter och 135 bostadsrätter om totalt 10 551 kvm och lokalyta om 2 335 kvm.

Föreningen har 8 lokaler varav 7 är uthyrda. Föreningen hyr därutöver ut 6 förråd.

Fastigheten har på egen mark och genom servitut 30 parkeringsplatser, i garagebyggnaden finns 52 bilplatser och 2 MC-platser

#### Lägenhetsfördelning:

11st 1 rum och kök

13st 1 rum och kokvrå

55st 2 rum och kök

55st 3 rum och kök

2st 4 rum och kök

5st 5 rum och kök

6st 6 rum och kök

### Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor, i avtalet ingår styrelseförsäkring.

### Styrelsens sammansättning

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2022-05-08 haft följande sammansättning:

Ingela Maria Lundberg	Ordförande
Lovisa Eriksson	Ledamot
Joacim Lundberg	Ledamot
Lars Edlund	Ledamot
Johan Lundgren	Ledamot
Stina Lönn Gyldberg	Suppleant

### Valberedning

Åsa Wallin och Allan Axelsson

### Firmateckning

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i föreningen

### Revisorer

Joakim Mattson	Revisor	BoRevision
Lars Swärd	Internrevisor	

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-08. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

### Utförda historiska underhåll

2022	Installation av elektroniskt passage- och bokningssystem
2022	Byte av kallvatten- och avloppsledningar i garaget som servar Ankdammsgatan 32 och Nybodagatan.
2022	Byte utgående avlopp Ankdammsgatan
2022	Återställande (asfaltering) av entré och trapp utanför lokaler på Ankdammsgatan 32
2021	Fastighetsbesiktning och skapande av 50-årig underhållsplan
2020	Byte av belysningsarmatur garage
2017-18	Renovering av fasad Ankdammsgatan samt del av fasad Nybodagatan

2016	Renovering av utemiljö samt isolering och dränering vid Ankdammsgatan
2015	Byte av belysningsarmatur i samtliga trapphus/källarutrymmen
2014	Byte av termostater i samtliga element
2014	Ommålning av trapphus
2014	Byte av kökens avloppsstammar Ankdammsgatan/Nybodagatan
2013	Renovering hissar Nybodagatan 2 och 4
1993-94	Byte av badrummens avloppsstammar Ankdammsgatan/Nybodagatan

Planerat underhåll kommande period

2023	Åtgärder för godkänd OVK	50 kkr
2023	Utbyte FTX system för Studio32	1,2 mkr
2023-2024	Nya fönster / renovering av fönster i lokaler i gatuplan (tidplan och budget påverkas av Trafikverkets projekt Mäljarbanan)	12-15 mkr
2023-2024	Fasadrenovering, byte av tak samt renovering av takpelare Nybodagatan (tidplan och budget påverkas av Trafikverkets projekt Mäljarbanan)	3-5 mkr

Övrigt periodiskt underhåll enligt underhållsplan

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond enligt fastställd underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk Förvaltning	Simpleko AB
Fastighetsskötsel	Driftia AB
Försäkring	Brandkontoret AB
Bredband/TV	Telenor & Tele2
Hisservice	Hissen AB
Hushållsavfall	PreZero AB
Förpackningsåtervinning	Recycling i Stockholm AB
Garageportar	UNA Portar AB
Låssystem	Sectragon
Trappstäd	Smart trappstädning AB
Snöröjning mark	Svensk Trädgårdsservice AB
Värme	Norrenergi AB
El	Vattenfall AB
Vatten	Solna vatten AB

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Föreningens resultat för år 2022 är negativt.

I resultatet för år 2022 ingår avskrivningar vilka är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt lån och upplåtelser har föreningen ett negativt flöde. För att minska föreningens räntekänslighet har styrelsen amorterat 20Mkr.

### Förändringar i avtal

Föreningen har tecknat avtal med Sectrogon om förvaltning av nytt låssystem

Föreningen har tecknat avtal med Aimo (parkeringsvaktbolag) för att stävja oillåten parkering på våra parkeringsplatser

Föreningen har avslutat avtal om entrémattor med logotyp

### Övriga uppgifter

Årsavgifterna har under året varit oförändrade, i samband med budgetarbetet inför år 2023 beslutade styrelsen om höjda avgifter för boende (20%). Dessutom har avgifter för parkering och bredband höjts.

Föreningen har en pågående tvist med en tidigare lokalhyresgäst. Ärendet är avgjort i tingsrätten till föreningens fördel och skulden ligger nu hos Kronofogdemyndigheten för indrivning. Samme näringsidkare har även skickat en bluffaktura som styrelsen har bestridit.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 192 st. Tillkommande medlemmar under året var 22 och avgående medlemmar under året var 18. Vid räkenskapsårets slut fanns det 196 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 15 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	11 184 305	11 064 401	10 906 238	10 917 478
Resultat efter fin. poster	-286 734	1 816 967	927 805	-2 316 448
Soliditet, %	70	65	64	62
Yttre fond	4 196 081	1 827 600	913 800	1 366 800
Taxeringsvärde	372 600 000	304 600 000	304 600 000	304 600 000
Bostadsyta, kvm	10 551	10 551	10 551	10 551
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	597	595	585	584
Lån per kvm bostadsyta, kr	8 041	10 184	10 413	10 571
Genomsnittlig skuldränta, %	0,95	0,69	1,50	1,80
Belåningsgrad, %	30,55	38,38	38,93	39,20

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

## Förändringar i eget kapital

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	194 959 375	-	1 527 654	196 487 029
Upplåtelseavgifter	22 673 245	-	1 772 346	24 445 591
Fond, yttre underhåll	1 827 600	-	2 368 481	4 196 081
Balanserat resultat	-18 130 274	1 816 967	-2 368 481	-18 681 789
Årets resultat	1 816 967	-1 816 967	-286 734	-286 734
<b>Eget kapital</b>	<b>203 146 912</b>	<b>0</b>	<b>3 013 266</b>	<b>206 160 178</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-18 681 789
Årets resultat	-286 734
Totalt	<u><b>-18 968 523</b></u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	2 407 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 844 759
Balanseras i ny räkning	-19 530 764
	<u><u><b>-18 968 523</b></u></u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

# Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		11 184 305	11 064 401
Rörelseintäkter		17 491	206 824
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>11 201 796</b>	<b>11 271 225</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-6	-7 121 419	-5 562 130
Övriga externa kostnader	7	-1 041 251	-749 573
Personalkostnader	8	-256 006	-182 732
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 283 111	-2 283 540
Övriga rörelsekostnader		-4 023	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-10 705 810</b>	<b>-8 777 975</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>495 986</b>	<b>2 493 250</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		133 946	73 452
Räntekostnader och liknande resultatposter		-916 666	-749 735
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-782 720</b>	<b>-676 283</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-286 734</b>	<b>1 816 967</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-286 734</b>	<b>1 816 967</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	9	277 682 520	279 938 928
Maskiner och inventarier	10	66 811	37 853
Pågående projekt		566 257	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>278 315 589</b>	<b>279 976 782</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>278 315 589</b>	<b>279 976 782</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		122 553	241 984
Övriga fordringar		227 757	194 049
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	433 554	364 012
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>783 864</b>	<b>800 045</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		15 044 288	32 130 810
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>15 044 288</b>	<b>32 130 810</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>15 828 152</b>	<b>32 930 855</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>294 143 741</b>	<b>312 907 637</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		220 932 620	217 632 620
Fond för yttre underhåll		4 196 081	1 827 600
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>225 128 701</b>	<b>219 460 220</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-18 681 789	-18 130 274
Årets resultat		-286 734	1 816 967
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-18 968 523</b>	<b>-16 313 308</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>206 160 178</b>	<b>203 146 912</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	12	0	28 159 572
Övriga långfristiga skulder		213 300	143 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>213 300</b>	<b>28 303 072</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		84 843 099	79 288 013
Leverantörsskulder		1 160 398	512 033
Skatteskulder		46 801	6 571
Övriga kortfristiga skulder		59 909	100 518
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 660 055	1 550 518
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>87 770 262</b>	<b>81 457 653</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>294 143 741</b>	<b>312 907 637</b>

# Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>32 130 810</b>	<b>26 900 222</b>
Resultat efter finansiella poster	-286 734	1 816 967
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	51 489	0
Årets avskrivningar	2 175 961	2 283 540
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>1 940 716</b>	<b>4 100 507</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	16 181	281 552
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	757 523	8 530
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>2 714 420</b>	<b>4 390 588</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-566 257	0
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>-566 257</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	3 300 000	3 260 000
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-22 604 486	-2 420 000
Ökning (+) minskning (-), av depositioner	69 800	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-19 234 686</b>	<b>840 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-17 086 523</b>	<b>5 230 588</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>15 044 288</b>	<b>32 130 810</b>

# Noter

## Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

---

Årsredovisningen för Brf Nyboda 10 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

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

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	2-5 %
Maskiner och inventarier	10-20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

### Fastighetslån

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

<b>Not 2, Rörelseintäkter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Försäkringsersättning	0	206 302
Hysesintäkter, bostäder	1 067 196	1 094 801
Hysesintäkter, lokaler	3 465 545	3 278 673
Hysesintäkter, p-platser	509 277	502 000
Rabatter	-24 179	0
Vidarefakturering	14 745	0
Årsavgifter, bostäder	5 749 068	5 729 568
Övriga intäkter	420 144	459 881
<b>Summa</b>	<b>11 201 796</b>	<b>11 271 225</b>

<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Besiktning och service	42 342	7 672
Brandskydd	28 594	60 637
Fastighetsskötsel	279 005	53 319
OVK	109 993	1 613
Snöskottning	62 565	35 020
Städ och entrémattor	219 159	289 501
Vidarefakturering	14 745	0
Yttre skötsel	62 810	77 994
Övrigt	0	5 546
<b>Summa</b>	<b>819 212</b>	<b>531 302</b>

<b>Not 4, Reparationer</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Försäkringsskador	0	301 124
Reparationer	821 735	827 829
Underhåll	1 844 758	402 066
<b>Summa</b>	<b>2 666 494</b>	<b>1 531 018</b>

<b>Not 5, Taxebundna kostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Fastighetsel	489 901	341 026
Sophämtning	337 386	334 305
Uppvärmning	1 527 086	1 550 564
Vatten	176 045	188 988
<b>Summa</b>	<b>2 530 418</b>	<b>2 414 883</b>

<b>Not 6, Övriga driftskostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Bredband	380 528	383 942
Fastighetsförsäkringar	158 045	146 812
Fastighetsskatt	539 293	480 473
Kabel-TV	27 429	26 700
Självrisker	0	47 000
<b>Summa</b>	<b>1 105 295</b>	<b>1 084 927</b>

<b>Not 7, Övriga externa kostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Bankkostnader	1 920	8 280
Ekonomisk förvaltning	184 511	227 259
Förbrukningsinventarier- och material	7 521	17 715
Konsultkostnader	292 836	142 554
Kontorsmaterial, IT och administration	6 857	8 573
Revisionsarvoden	43 226	29 019
Årsstämma, styrelse- och medlemsmöten	31 915	14 376
Övriga förvaltningskostnader	472 465	301 797
<b>Summa</b>	<b>1 041 251</b>	<b>749 573</b>

<b>Not 8, Personalkostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Lön	0	19 300
Sociala avgifter	56 566	34 566
Styrelsearvoden	199 440	128 866
<b>Summa</b>	<b>256 006</b>	<b>182 732</b>



<b>Not 9, Byggnad och mark</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	299 834 639	299 834 639
Årets inköp	0	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>299 834 639</u>	<u>299 834 639</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-19 895 711	-17 639 303
Årets avskrivning	-2 256 408	-2 256 408
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-22 152 119</u>	<u>-19 895 711</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u><u>277 682 520</u></u>	<u><u>279 938 928</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	102 154 247	102 154 247
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	156 000 000	131 600 000
Taxeringsvärde mark	216 600 000	173 000 000
<b>Summa</b>	<b>372 600 000</b>	<b>304 600 000</b>
<b>Not 10, Maskiner och inventarier</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	246 652	246 652
Inköp	59 684	0
Utrangering	-111 173	
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>195 163</u>	<u>246 652</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-208 799	-181 667
Avskrivningar	-26 703	-27 133
Återföring avskrivning utrangering	107 150	
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-128 352</u>	<u>-208 799</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u><u>66 811</u></u>	<u><u>37 853</u></u>

<b>Not 11, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Bredband	105 497	95 093
Fastighetsskötsel	46 517	46 479
Försäkringspremier	119 549	107 142
Förvaltning	48 783	46 137
Kabel-TV	6 931	6 679
Städning	43 611	42 956
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	62 666	19 526
<b>Summa</b>	<b>433 554</b>	<b>364 012</b>

<b>Not 12, Skulder till kreditinstitut</b>	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
SBAB	2023-11-22	3,56 %	20 164 486	20 164 486
SBAB	2022-11-22	0,32 %		20 164 486
Nordea	2022-08-17	1,05 %		17 174 487
SBAB	2023-08-15	0,56 %	28 159 572	29 159 572
SBAB	2023-05-22	3,14 %	20 284 554	20 784 554
SBAB	2023-11-17	2,92 %	16 234 487	
<b>Summa</b>			<b>84 843 099</b>	<b>107 447 585</b>

*Varav kortfristig del*

84 843 099

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.  
Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

<b>Not 13, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Beräknat revisionsarvode	28 000	28 000
El	64 290	53 540
Förutbetalda avgifter/hyror	1 240 247	1 136 513
Uppvärmning	233 592	231 264
Utgiftsräntor	70 777	13 525
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23 149	87 676
<b>Summa</b>	<b>1 660 055</b>	<b>1 550 518</b>

<b>Not 14, Ställda säkerheter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckning	146 650 000	146 650 000
<b>Summa</b>	<b>146 650 000</b>	<b>146 650 000</b>

### Not 15, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Styrelsen har tecknat ett avtal med HSB för en verksamhetsanalys och finansiell 10-årsprognos med rekommendation av åtgärder för en stabil och trygg ekonomi där räntekänsligheten succesivt ska minskas. Föreningen samarbetar med Structor (ett av Trafikverket utsett företag) angående bulleråtgärder i samband med projekt Mälarbanan. Föreningen kan komma att få ta del av statliga medel för utförande av de åtgärder som behövs enligt den buller rapport som Structor tar fram. Under 2023 kommer avtalet med ekonomisk förvaltare att upphandlas då avtalet löper ut.

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_  
Ort och datum

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

\_\_\_\_\_  
Joacim Lundberg  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Lars Edlund  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Johan Lundgren  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Lovisa Eriksson  
Ledamot

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

\_\_\_\_\_  
BoRevision  
Joakim Mattson  
Revisor

\_\_\_\_\_  
Lars Swärd  
Internrevisor

# Verification appendix

**RESLY**

*Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. The certificate used to seal this document is issued by Entrust for Resly AB. The certificate is listed in the Adobe Approved Trust List (AATL). Open this document in Adobe Reader to verify the signature. Do not print this document. If printed, the hidden digital evidence will disappear.*

**ID:** 643fbab84510dd6fb79e768b

**Finalized at:** 2023-04-20 12:56:23 CEST

**Title:** Brf Nyboda 10, 769624-2606 - årsredovisning 2022.pdf

**Digest:** yGYuGZd81u1hYXdR98nc1VrloCVrnGheFYXwuoRtc7U=-2

**Initiated by:** ingelamaria.lundberg@gmail.com (*ingelamaria.lundberg@gmail.com*) via Brf Nyboda10 769624-2606

## Signees:

- Lars Olof Svärd signed at 2023-04-19 20:15:01 CEST with Swedish BankID (19561120-XXXX)
- Joakim Mattsson signed at 2023-04-20 12:56:22 CEST with Swedish BankID (19691123-XXXX)
- Lars Göran Edlund signed at 2023-04-19 14:38:04 CEST with Swedish BankID (19541006-XXXX)
- Johan Lundgren signed at 2023-04-19 20:10:09 CEST with Swedish BankID (19860220-XXXX)
- Lovisa Eriksson signed at 2023-04-19 12:06:11 CEST with Swedish BankID (19961231-XXXX)
- Joacim Bengt Erik Lundberg signed at 2023-04-19 12:12:26 CEST with Swedish BankID (19690111-XXXX)
- Ingela Maria Lundberg signed at 2023-04-19 12:05:04 CEST with Swedish BankID (19700812-XXXX)

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nyboda 10 för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Nyboda 10 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

---

### Styrelsens ansvar

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

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

---

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

---

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

Lars Swärd  
Av föreningen vald revisor

# Verification appendix

**RESLY**

*Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. The certificate used to seal this document is issued by Entrust for Resly AB. The certificate is listed in the Adobe Approved Trust List (AATL). Open this document in Adobe Reader to verify the signature. Do not print this document. If printed, the hidden digital evidence will disappear.*

**ID:** 64402a3b4510dd6fb79eb608

**Finalized at:** 2023-04-21 11:10:36 CEST

**Title:** Revisionsberättelse Brf Nyboda 2022.pdf

**Digest:** RCyqkfi4G7kCSjvGpA4raWYZDZCETUKvK72XfLzx0yQ=

**Initiated by:** ingelamaria.lundberg@gmail.com (*ingelamaria.lundberg@gmail.com*) via Brf Nyboda10 769624-2606

**Signees:**

- Lars Olof Svärd signed at 2023-04-21 11:10:35 CEST with Swedish BankID (19561120-XXXX)
- Joakim Mattsson signed at 2023-04-20 12:56:39 CEST with Swedish BankID (19691123-XXXX)