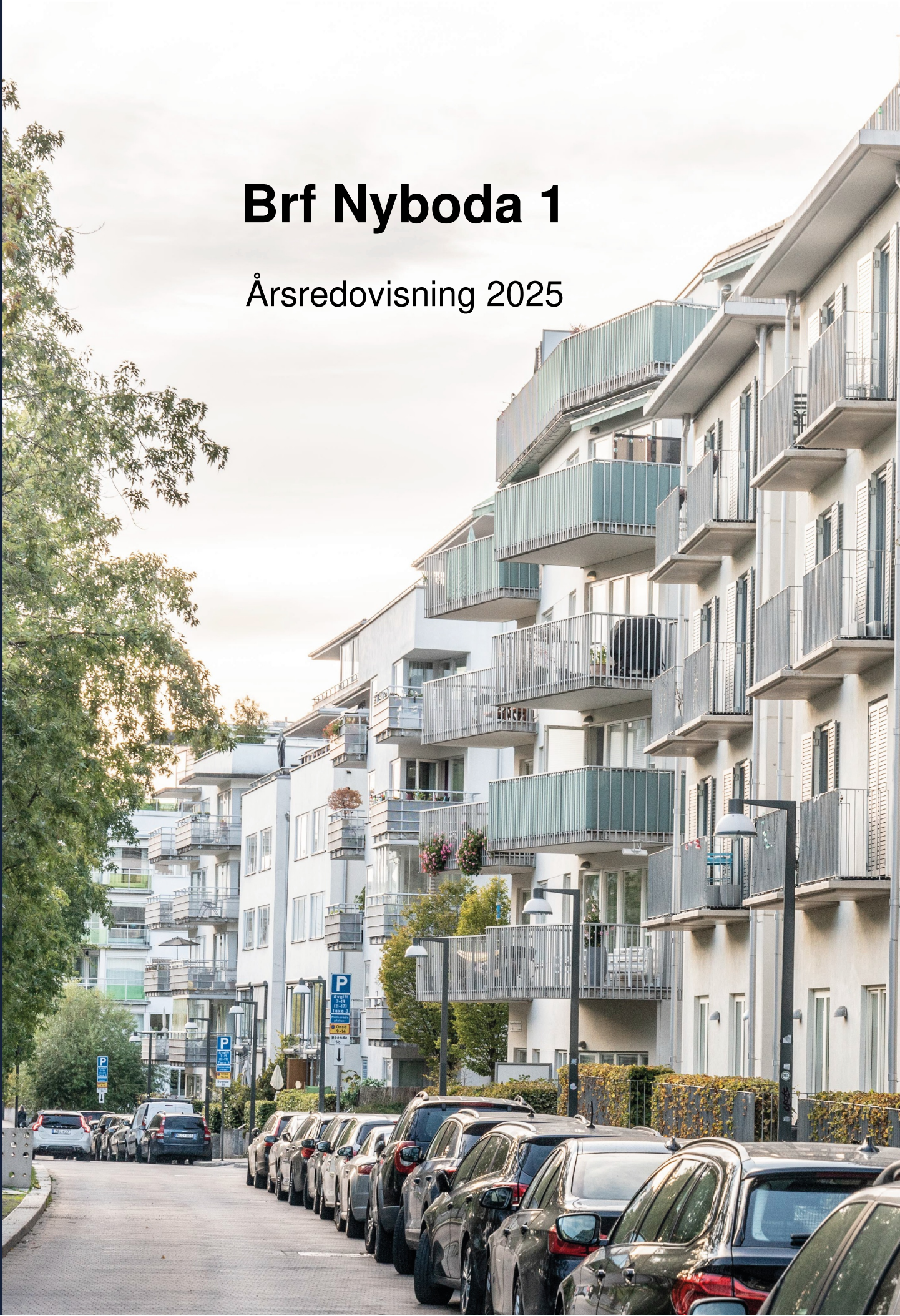


# Brf Nyboda 1

Årsredovisning 2025



# Brf Nyboda 1

Org.nr: 769624-2622

## Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12



Styrelsen för Brf Nyboda 1, organisationsnummer 769624-2622, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål och verksamhet beskrivs i portalparagrafen i 2018 års stadgar 2018 (2§):  
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus fastigheten Nyboda 1 upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.  
Föreningsstadgarna registrerades den 25 september 2018 av Bolagsverket.

Styrelsen har fastställt en arbetsordning för 2025.

Föreningens säte är i Solna Stad, Stockholms län  
Bostadsrättsföreningen registrerades år 2012.  
Ekonomisk plan registrerades år 2012.

**Föreningen disponerar tomten genom:**  
Äganderätt

### Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

### Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrade hos Protector Forsikring ASA. Försäkringen täcker även föreningens och styrelsens verksamhet.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-12.

På ordinarie föreningsstämma deltog 27 medlemmar, varav 24 närvarande och 3 hade fullmakt.

### Styrelse

Ordförande	Gotte Ringqvist
Ledamot	Anna Orring
Ledamot	Robert Lager
Ledamot	Thomas Ringkvist
Ledamot	Björn Hedin
Ledamot	Daniel Abrahamberg
Ledamot	Michael Abdi
Suppleant	Amanda Gabrielsson
Suppleant	Saghi Akhavan Rezayat
Suppleant	Albert Bruhner

Michael Abdi, kassör, avgick 2025-09-30. Daniel Abrahamberg valdes till ny kassör.

### Revisor

Extern	William Lindström
	Kungsbron Borevision AB
Revisorssuppleant	Joakim Häll
	Kungsbron Borevision AB

Intern revisor Johan Gustavsson  
Intern revisor Malin Ekmark (suppleant)

### Valberedning

Valberedningen har bestått av Ulf Brännlund (sammankallande) och Heli Kivimäki Hedin.

# Information om fastigheten

Nybyggnadsår: 1957  
Värdeår: 1957

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt			Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt		
	Antal	Total yta m <sup>2</sup>		Antal	Total yta m <sup>2</sup>
1 rok	2	88	2 rok	3	184
2 rok	27	1 625	3 rok	3	232
3 rok	18	1 490	> 5 rok	1	154
4 rok	7	756	<b>Summa</b>	<b>7</b>	<b>570</b>
> 5 rok	8	1 125			
<b>Summa</b>	<b>62</b>	<b>5 084</b>			

**Totalt antal bostadslägenheter: 69**

## Lokaler upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m <sup>2</sup>
Lokaler	6	1 149

**Totalt antal lokaler: 6**

**Totalyta (m<sup>2</sup>): 6 803**

### Underhållsplan

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig 45 år.

**Förvaltning**

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Ekonomisk förvaltning, 2018-03-19	Delagott Förvaltning AB
Fastighetsskötsel, 2023-11-30	Delagott Förvaltning AB
Fastighetstädning, 2018-01-09	Swedal Fastighet AB
Hysesförhandlingsombud	Fastighetsägarna Stockholm
Avfallshantering, 2018-11-06	PreZero Recycling AB
Elleverantör, 2013	Vattenfall Eldistributör AB
Vatten och avlopp, 2012	Solna Vatten AB
Fjärrvärmeleverantör, 2012	Norrenergi AB
Hisservice, 2020-10-19	Amsler Hiss AB
Hisservice lasthiss, 2022-10-14	Hissgruppen AB
Hissinspektion, 2012	Kiwa (Inspecta) AB
TV- och Bredbandsleverantör, 2017-07-01	Tele 2 Sverige AB
Brandskyddsarbete, 2017-04-25	Presto Brandsäkerhet AB
Taksäkerhet för is/snö, 2013	Johanneshovs Plåtslageri AB
Elleveransavtal, 2017-05-15	Bixia AB
Entrémattor, 2012-10-15	Elis Textil Service AB
Fastighetsförsäkringsavtal, 2021-09-29	Protector Forsikring ASA
Serviceavtal undercentral ventilation, 2022-06-09	Windefalk Ventilation AB
Försäkringsmäklare, 2021-09-01	ABRF Group AB
Tvättstugeservice, 2024-12-20	Entema Entreprenader och Service AB
Rengöring av moloker, 2024-11-29	Miljöhuset i Stockholm AB
Serviceavtal lås, 2025-02-25	Bergs Lås AB

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Fastighet

- Installation av nya portkodsläsare till port 10 & 12 samt innerdörr i port 10.
- Installation av digitala informationstavlor i port 10 & 12.
- Målning av dörrar till förråd och cykelrum samt av rör och lastluckor på framsida och kortsidor.
- Projektering OVK.
- Genomgång med extern konsult och revidering av underhållsplanen.
- Uppdatering av brandskydd med brandvarnare och brandsläckare i trapphusen.
- Provryckning av stigarledningar.
- Fortsatt uppdatering och byte av armaturer till LED i allmänna utrymmen.
- Stamspolning, planerad och påbörjad men fick avbrytas.
- Installation av eluttag vid "sandlådan" på framsidan.
- Byte av lock till matavfallsmoloken.
- Trädbeskärning, kortsida.
- Byte av låsföretag, från Storstadens Lås HB till Bergs Lås AB.
- Medlemskap i organisationen Bostadsrätterna.

### Ekonomi

- Omförhandling av räntor på föreningens lån. Två av lånen fortsatt bundna till september 2026, ränta 2,58%. De andra två har rörlig ränta med justering var tredje månad. Den rörliga räntan var 2,30% och 2,40% vid utgången av 2025.
- Genomgång med extern konsult och revidering av underhållsplanen i ekonomiskt syfte.

## Medlemsinformation

## 62 bostadsrätter

91 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 8 överlåtelser skett.

10 medlemmar har utträtt ur föreningen.

10 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 91

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	6 564	6 247	5 617	5 399
Resultat efter finansiella poster, tkr	639	- 106	- 369	664
Soliditet <sup>1</sup> , %	66	66	65	65
Räntekänslighet, %	14	15	18	18
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	61	61	59	61
<b>Föreningen, kr</b>				
Energikostnad/kvm totalyta	162	161	153	141
Taxeringsvärde/kvm totalyta	31 147	28 454	28 454	28 454
Snittränta, %	2.70	3.56	3.68	2.84
Sparande/kvm totalyta	353	254	220	392
Skuld/kvm totalyta	8 216	8 290	8 657	8 731
<b>Bostadsrätten, kr</b>				
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	786	752	653	654
Skuld/kvm bostadsrättsyta	10 994	11 093	11 584	11 683

<sup>1</sup> Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

### Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 500 004 kronor.

## Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Upplåtelse-avgifter	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	104 285 325	1 107 639	7 704 580	- 565 263	- 105 571	<b>112 426 710</b>
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll		300 000		-300 000		<b>0</b>
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		-263 131		263 131		<b>0</b>
Balanseras i ny räkning				- 105 571	105 571	<b>0</b>
Årets resultat					639 381	<b>639 381</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>104 285 325</b>	<b>1 144 508</b>	<b>7 704 580</b>	<b>- 707 703</b>	<b>639 381</b>	<b>113 066 091</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 707 702
Årets resultat	639 381
<b>Totalt</b>	<b>- 68 321</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 470 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 197 348
Balanseras i ny räkning	- 1 340 973
<b>Totalt</b>	<b>- 68 321</b>

# Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2025	2024
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	2	6 563 894	6 246 528
Övriga rörelseintäkter	3	0	9 132
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 563 894</b>	<b>6 255 660</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Operativ drift och underhåll	4	-2 535 491	-2 440 301
Administration och förvaltning	5	-170 751	-157 316
Personalkostnader	6	-162 434	-192 981
Avskrivningar		-1 566 016	-1 568 079
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 434 692</b>	<b>-4 358 677</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>2 129 202</b>	<b>1 896 983</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25 540	48 103
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 515 361	-2 050 657
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 489 821</b>	<b>-2 002 554</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>639 381</b>	<b>-105 571</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>639 381</b>	<b>-105 571</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>639 381</b>	<b>-105 571</b>

# Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	165 808 298	167 374 314
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>165 808 298</b>	<b>167 374 314</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>165 808 298</b>	<b>167 374 314</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		247	11 851
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		171 376	170 004
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>171 623</b>	<b>181 855</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar		1 000 000	1 000 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		3 656 664	1 514 266
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 656 664</b>	<b>1 514 266</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 828 287</b>	<b>2 696 121</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>170 636 585</b>	<b>170 070 435</b>

# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		111 989 905	111 989 905
Fond för yttre underhåll		1 144 508	1 107 639
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>113 134 413</b>	<b>113 097 544</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-707 702	-565 263
Årets resultat		639 381	-105 571
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-68 321</b>	<b>-670 834</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>113 066 092</b>	<b>112 426 710</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	0	34 700 000
Övriga skulder		100 000	100 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>100 000</b>	<b>34 800 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	55 894 501	21 694 505
Leverantörsskulder		231 005	146 814
Skatteskulder		688	12 512
Övriga skulder		61 934	129 234
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 282 365	860 660
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>57 470 493</b>	<b>22 843 725</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>170 636 585</b>	<b>170 070 435</b>

# Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	2 129 202	1 896 984
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 566 016	1 568 079
<b>Summa</b>	<b>3 695 218</b>	<b>3 465 063</b>
Erhållen ränta	25 540	48 103
Erlagd ränta	-1 515 361	-2 050 657
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>2 205 397</b>	<b>1 462 508</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	10 231	29 200
Förändring av rörelseskulder	426 773	-576 118
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 642 401</b>	<b>915 590</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Årets amortering	-500 004	-2 500 004
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-500 004</b>	<b>-2 500 004</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>2 142 397</b>	<b>-1 584 414</b>
Likvida medel vid årets början	2 514 265	4 098 680
Likvida medel vid årets slut	4 656 664	2 514 265

# Noter

## Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Stomme	130 år
Stammar	50 år
Tak	33 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Inre ytskikt BRF	130 år

### Uppskjuten skatt

Bostadsrättsföreningens förvärv av fastigheten har redovisats i enlighet med RedU9, Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via bolag. Enligt detta alternativ överförs övervärdet för aktierna direkt till fastigheten.

Föreningen köpte samtliga aktier i Skärvagsvålen I AB, vilket ägde fastigheten Nyboda 1, för 73 538 000 kr. Aktiebolaget sålde fastigheten den 15 oktober 2012 för bokfört värde 78 512 000 kr till bostadsrättsföreningen, varefter övervärdet för aktierna, har överförts till fastigheten. Efter dessa åtgärder motsvarar fastighetens redovisade värde, vid förvärvstillfället, marknadsvärdet.

Fastigheten hade vid förvärvet ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 73 488 000 kr. Föreningen har i och med detta en uppskjuten skatteskuld. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr. Aktiebolaget Skärvagsvålen I AB likviderades under december 2013.

### Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärdet om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Fastighetsskatt /Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dess värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 589 kr per lägenhet. För lokalerna betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

### Fond för yttre underhåll

Enligt Bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

## Not 2. Nettoomsättning

	2025	2024
<b>Årsavgifter</b>		
Bostäder	3 995 228	3 822 439
<b>Hysesintäkter</b>		
Bostäder	784 811	748 449
Lokaler	1 744 072	1 664 262
	<b>2 528 883</b>	<b>2 412 711</b>
<b>Övriga intäkter</b>		
Överlåtelseavgifter	7 350	7 163
Avgift andrahandsupplåtelse	14 513	2 865
Övriga intäkter	17 920	1 352
	<b>39 783</b>	<b>11 378</b>
<b>Totalt nettoomsättning</b>	<b>6 563 894</b>	<b>6 246 528</b>

## Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
Övriga ersättningar och intäkter	0	9 132
<b>Totalt övriga rörelseintäkter</b>	<b>0</b>	<b>9 132</b>

**Not 4. Operativ drift och underhåll**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
Fastighetsel	117 363	129 342
Uppvärmning	788 002	802 865
Vatten och avlopp	198 517	159 882
	<b>1 103 882</b>	<b>1 092 089</b>
<b>Köpta tjänster</b>		
Grovsopor/återvinning	159 070	148 982
Fastighetsskötsel	48 502	40 415
Fastighetsstäd	53 918	50 162
Matthyra	5 587	6 188
Trädgårdsskötsel	28 511	15 580
Snöröjning/sandning	6 918	7 141
Övriga köpta tjänster	24 727	8 307
	<b>327 233</b>	<b>276 775</b>
<b>Distribuerade servicetjänster</b>		
TV	125 282	129 144
<b>Övriga driftkostnader</b>		
Fastighetsförsäkring	136 383	126 139
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	217 872	218 220
Övriga driftkostnader	135 769	129 324
	<b>490 024</b>	<b>473 683</b>
<b>Reparationer</b>		
Hiss	23 325	34 251
Bostäder	55 384	0
Övriga reparationer	213 014	171 228
	<b>291 723</b>	<b>205 479</b>
<b>Underhåll</b>		
Underhåll	197 348	263 131
<b>Totalt operativ drift och underhåll</b>	<b>2 535 491</b>	<b>2 440 301</b>

**Not 5. Administration och förvaltning**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Ekonomisk förvaltning</b>		
Arvode ekonomisk förvaltning	101 135	100 078
Extra ekonomisk förvaltning	2 397	0
	<b>103 532</b>	<b>100 078</b>
<b>Revision</b>		
Revisionsarvode	30 259	28 565
<b>Kommunikation</b>		
Tele- och datakommunikation	1 437	1 452
<b>Övriga kostnader</b>		
Konsultarvode	33 608	25 161
Övriga administrativa kostnader	1 915	986
Övriga kostnader	0	1 074
	<b>35 522</b>	<b>27 221</b>
<b>Totalt administration och förvaltning</b>	<b>170 751</b>	<b>157 316</b>

## Not 6. Personalkostnader

	2025	2024
<b>Styrelsen</b>		
Styrelsearvode	117 600	146 844
<b>Övrig intern förvaltning</b>		
Arvode intern revisor	6 000	0
Sociala kostnader	38 834	46 137
	<b>44 834</b>	<b>46 137</b>
<b>Totalt personalkostnader</b>	<b>162 434</b>	<b>192 981</b>

Under 2025 har totalt 40 200 kr betalats ut i styrelsearvode. Det återstående beloppet på 77 400 kr avser en bokföringspost, eftersom det rör arvode som kommer att betalas ut under 2026 men gäller för 2025. Därför bokförs detta som en kostnad redan under 2025. Under 2024 bokades ett för högt arvode upp i bokföringen, vilket är anledningen till att det skiljer sig så mycket mellan åren. Det korrekta beloppet för 2024 skulle ha varit 114 600 kr.

## Not 7. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnad	124 423 192	124 423 192
Anskaffningsvärde mark	58 444 772	58 444 772
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>182 867 964</b>	<b>182 867 964</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	- 15 493 650	- 13 927 634
Årets avskrivningar	- 1 566 016	- 1 566 016
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-17 059 666</b>	<b>-15 493 650</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>165 808 298</b>	<b>167 374 314</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Taxeringsvärde byggnader	96 200 000	80 400 000
Taxeringsvärde mark	115 692 000	113 175 000
	<b>211 892 000</b>	<b>193 575 000</b>

## Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
SEB	2026-09-28	2,58 %	18 700 000	18 700 000
SEB	2026-09-28	2,58 %	16 000 000	16 000 000
SEB	2026-11-28	2,40 %	2 524 979	3 024 983
SEB	2026-12-28	2,30 %	18 669 522	18 669 522
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>55 894 501</b>	<b>56 394 505</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-55 894 501	-21 694 505
			<b>0</b>	<b>34 700 000</b>

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisas alla som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

**Not 9. Ställda säkerheter**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	72 000 000	72 000 000
<b>Summa:</b>	<b>72 000 000</b>	<b>72 000 000</b>

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och fram till datum för underskrift av årsredovisningen**  
inga.

## Styrelsens underskrifter

Solna den \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 2026

Solna enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-05

---

Gotte Ringqvist

---

Anna Orring

---

Robert Lager

---

Thomas Ringqvist

---

Björn Hedin

---

Daniel Abrahamberg

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

---

William Lindström

---

Johan Gustavsson



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

06.04.2026 18:10

**SENT BY OWNER:**

Farshad Abdi · 25.03.2026 07:42

**DOCUMENT ID:**

rJYeEbZsbl

**ENVELOPE ID:**

rJKe4-bi-g-rJYeEbZsbl

**DOCUMENT NAME:**

Årsredovisning 2025 Brf Nyboda 1.pdf

18 pages

**SHA-512:**

139e44d806d094edb25c42c1b5b0ab797479e1e688be8

336049bc5c375c151f7ccf558935a37b3f716ef62c97bf2

8faedfe99b928d9c81e7bef27471cd5e32d0

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant











eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Robert Lager roberttrobbanlager@gmail.com	 Signed Authenticated	25.03.2026 09:01 25.03.2026 08:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/03/06) IP: 95.203.6.185
Thomas Raoul Ringkvist thomas@teatersat.se	 Signed Authenticated	25.03.2026 09:46 25.03.2026 09:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/02/10) IP: 94.191.153.78
Gotte Andreas Ringqvist gottegarm@hotmail.com	 Signed Authenticated	25.03.2026 10:31 25.03.2026 09:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/04/03) IP: 192.44.242.20
Anna Maria Kristina Orring anna.oring@live.se	 Signed Authenticated	25.03.2026 12:47 25.03.2026 12:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/04/09) IP: 80.216.27.130
BJÖRN HEDIN hedin.bjorn@gmail.com	 Signed Authenticated	06.04.2026 14:22 06.04.2026 14:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/05/04) IP: 80.216.6.221
Daniel Abrahamberg daniel@abrahamberg.com	 Signed Authenticated	06.04.2026 15:15 06.04.2026 15:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/02/14) IP: 80.216.24.183
JOHAN HENRIK SUNG RYOL GUSTAVSSON johang8@outlook.com	 Signed Authenticated	06.04.2026 15:41 06.04.2026 15:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/12/08) IP: 104.28.31.63
WILLIAM LINDSTRÖM william.lindstrom@kungsbronborevision.se	 Signed Authenticated	06.04.2026 18:10 06.04.2026 15:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1998/01/31) IP: 213.88.193.73

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

## 📎 Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed

## Custom events

---

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nyboda 1  
Org.nr 769624-2622

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nyboda 1 för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Nyboda 1s finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionsmed i Sverige. 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 för LCE och god revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA för LCE 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, förfälskning, 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 att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsmed i Sverige. 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 Bostadsrättsföreningen Nyboda 1 för år 2025 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. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 Kungsbron Borevision AB:s professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra

förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

STOCKHOLM den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

**William Lindström**  
Kungsbron Borevision AB  
Av föreningen vald revisor

**Johan Gustavsson**  
Förtroendevald revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

06.04.2026 18:10

**SENT BY OWNER:**

Farshad Abdi · 25.03.2026 07:43

**DOCUMENT ID:**

S11z4WZoWx

**ENVELOPE ID:**

Hk0WEWbs-e-S11z4WZoWx

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse 2025 Brf Nyboda 1.pdf  
2 pages

**SHA-512:**

7605f8972d2d2e09902958b91e99a98c22317cefc990c2  
b3c56dc120e5396b4584197e9d06a467156ffcc6ccf64e  
87dc7b13432ed0fd26d7ec4f89581586b2ec

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
JOHAN HENRIK SUNG RYO OL GUSTAVSSON johang8@outlook.com	Signed Authenticated	27.03.2026 06:41 27.03.2026 06:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/12/08) IP: 172.226.49.39
WILLIAM LINDSTRÖM william.lindstrom@kungsbr onborevision.se	Signed Authenticated	06.04.2026 18:10 06.04.2026 18:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1998/01/31) IP: 213.88.193.73

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

## Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed

## Custom events

---

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# Förstå årsredovisningen för en bostadsrättsförening

Årsredovisningen är en viktig dokumentation som ger en överblick över bostadsrättsföreningens ekonomi och verksamhet under det gångna räkenskapsåret. Den presenteras av styrelsen och granskas av medlemmarna vid den årliga föreningsstämman.

Årsredovisningen består av flera delar: förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN – Året som gått och framtidsplaner

Förvaltningsberättelsen är den inledande delen av årsredovisningen. Den ger en generell översikt av föreningen och dess fastighet, samt styrelsens redogörelse för föreningens ekonomiska utveckling och andra händelser under året. Den kompletterar siffrorna i rapporten genom att presentera nyckeltal och annan kvalitativ information.

### Här är några exempel på viktiga nyckeltal

#### Lån per kvadratmeter

Detta tal visar hur mycket föreningen har i lån i förhållande till fastighetens yta. Om belåningen närmar sig 10 000 kronor per kvadratmeter kan det signalera ekonomisk sårbarhet. En belåning under 5 000 kronor per kvadratmeter indikerar däremot en stabilare ekonomi. Det är viktigt att ta hänsyn till föreningens specifika förutsättningar. Till exempel kan en nybyggd bostadsrättsförening ha ett högt värde på detta nyckeltal, över 10 000, eftersom de ännu inte har haft möjlighet att amortera ner sina lån. I kontrast kan en äldre förening visa ett lågt värde, men de kan stå inför betydande underhållsbehov. Dessa underhåll kan leda till ökade lån för att finansiera dessa underhållsbehov, vilket gör att detta nyckeltal ökar.

#### Sparande per kvadratmeter

Det är vanligt att bostadsrättsföreningar har ett positivt sparande. Detta kan dock variera beroende på fastighetens specifika behov, och det är viktigt att jämföra detta med den underhållsplan som föreningen följer. Enligt definitionen bör en bostadsrättsförening med en underhållsplan spara ett belopp som motsvarar den genomsnittliga kostnaden som underhållsplanen visar per år. Till exempel, om föreningen har en underhållsplan som sträcker sig över 50 år, beräknar man den genomsnittliga årliga kostnaden genom att ta den totala kostnaden för alla planerade underhållsåtgärder och dela den med 50. Motsvarande belopp bör sparas varje år för att säkerställa att både nuvarande och framtida medlemmars ekonomiska intressen tas tillvara.

#### Räntekänslighet

Detta nyckeltal indikerar hur mycket årsavgiften skulle behöva öka om räntan stiger med 1 %. Till exempel, om föreningen har lån på 3 miljon kronor och 1 miljon kronor i årsavgifter, innebär en räntehöjning med 1 % att avgiften skulle behöva öka med cirka 3 %.



## Utveckling av årsavgiften

Stabiliteten i föreningen kan bedömas genom att granska historiska förändringar i årsavgifterna. Frekventa eller stora avgiftshöjningar bör analyseras, likaså om inga höjningar har gjorts under en längre tid.

Förvaltningsberättelsen bör även innehålla information om föreningens ekonomiska situation. Om föreningen går med förlust, ska detta förklaras under rubriken "Upplysning om förlust", tillsammans med en plan för hur framtida ekonomiska åtaganden ska finansieras.

Det är också viktigt att inkludera information om underhållsåtgärder och eventuell underhållsplan. Om föreningen innehar marken genom tomträtt istället för äganderätt, bör det framgå när tomträttsavtalet löper ut. Om avtalet förfaller inom en snar framtid kan det nya avtalet ofta innebära betydligt högre kostnader, vilket i sin tur kan leda till höjda årsavgifter. En bostadsrättsförening som innehar hyresrätter med möjlighet att upplåta dessa till bostadsrätter kan se det som en dold tillgång. En upplåtelse av ny bostadsrätt ger ofta ett stort tillskott i kassan. Ett annat exempel på en dold tillgång är en råvind som kan byggas om. I vissa fall kan dolda tillgångar även förklara en något högre belåning per kvadratmeter.

## RESULTATRÄKNINGEN

### – Intäkter och kostnader

Resultaträkningen visar föreningens inkomster, såsom årsavgifter och hyror, samt utgifter som fastighetsskötsel, underhåll, taxebundna kostnader (el, vatten, värme), fastighetsskatt och räntekostnader. Genom att jämföra dessa med tidigare år får man insikt i den ekonomiska utvecklingen. Vid negativt resultat kan man analysera ett justerat resultat genom att exkludera underhållskostnader och avskrivningar, vilket ger en tydligare bild av den löpande verksamhetens ekonomi. Underhållskostnader varierar ofta och betraktas som engångskostnader, medan avskrivningar speglar värdeminskning utan att vara kontantutgifter. Genom att exkludera dessa kan ett minusresultat ibland bli positivt.

Bostadsrättsföreningar drivs enligt självkostnadsprincipen, där inkomsterna ska täcka alla löpande kostnader och underhåll utan att generera vinst.

## BALANSRÄKNINGEN

### – Tillgångar och skulder

Balansräkningen redovisar föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Här kan man också se hur mycket likvida medel som finns tillgängliga i kassan. Genom att jämföra balansräkningen med föregående år kan man upptäcka förändringar i kassaflödet och utreda orsakerna, exempelvis om det beror på större underhållsarbeten.



## KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är en central del av bostadsrättsföreningens ekonomiska rapportering. I en bostadsrättsförening är det viktigt att inte enbart fokusera på resultatet eftersom det kan röra sig mellan åren. Istället bör man lägga större vikt vid föreningens kassaflöde, för att säkerställa att föreningen genererar ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten.

## NOTER

### – Fördjupad information

Noterna i årsredovisningen ger ytterligare information om olika poster i resultat- och balansräkningen. De innehåller detaljer om föreningens lån, räntesatser, och förfallodagar. Noterna kan också indikera om det finns lån som snart förfaller, vilket kan påverka föreningens räntekostnader.

## Redovisningsprinciper

Den viktigaste skillnaden mellan föreningar som tillämpar K2 och K3 är hur investeringar i fastigheten redovisas bokföringsmässigt.

### K2-föreningar

Här tas de flesta investeringar upp som en kostnad direkt i resultaträkningen, vilket påverkar årets resultat negativt.

### K3-föreningar

I stället redovisas investeringarna i balansräkningen, där de ökar värdet på anläggningstillgångarna. Kostnaden för investeringen påverkar därefter resultatet genom årliga avskrivningar, baserade på investeringens totala nyttjandeperiod.

### Exempel

I en K2-förening bokförs ett takbyte som en kostnad direkt i resultaträkningen och påverkar resultatet för det året fullt ut.

I en K3-förening bokförs samma takbyte i balansräkningen som en tillgång. Om man bedömer att taket ska skrivas av över 10 år, påverkar resultatet varje år endast med 1/10 av den totala kostnaden, i form av avskrivningar. Det är därför viktigt att förstå hur redovisningsprinciperna skiljer sig och vilka konsekvenser de får för föreningens resultat och ekonomi.

## REVISIONSBERÄTTELSEN

En revisionsberättelse är en rapport som en revisor upprättar efter att ha granskat föreningens ekonomiska redovisning och förvaltning.

Revisionsberättelsen är en viktig del av årsredovisningen eftersom den ger medlemmarna och andra intressenter en oberoende bedömning av hur styrelsen har hanterat föreningens ekonomi under året.



## Revisionsberättelsen består av två delar

### Del 1

Rapport om årsredovisningen:

Uttalande om; ifall årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per balansdagen.

Till- eller avstyrkande: av balans- och resultaträkning.

**Del 2** - Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar:

Uttalande om; styrelsens förvaltning samt dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Till- eller avstyrkande; av resultatdispositionen och/eller ansvarsfrihet för styrelsen.

I del två kan även revisorn lämna en anmärkning om det anses att styrelsen har handlat i strid mot lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna.

