



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Nybohovet 100



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Nybohovet 100 med säte i STOCKHOLM org.nr. 769615-9776 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2007. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-12-03.

Förvaltning

Under verksamhetsåret har HSB Stockholm har skött förvaltningen avseende ekonomi och administration. Växthuset Utveckling AB har skött teknisk förvaltning, fastighetsskötsel, städning, skötsel av yttre miljö samt snöröjning.

Avtal

- Föreningen har ett gruppavtal med Bahnhof som innebär att internetanslutning ingår i månadsavgiften för bostadsrättslägenheterna. -Föreningen har "musty-carry"-avtal med Tele2 (fd ComHem) om distribution av TV-kanaler. Tele 2 erbjuder även abonnemang för bredband och telefoni.
- Brandskydd utförs DAFO -Hissarna sköts av OTIS -Föreningen har ett drift- och serviceavtal med Siemens gällande bergvärmeanläggningen.
- Fastigheten är ansluten till Telias bredbandsnät och Telia erbjuder abonnemang för TV, telefoni och bredband.
- Miljöstugorna töms av Ragnsells

Parkeringsfrågor

Föreningen disponerar 51 p-platser och 4 garageplatser. 44 av föreningens p-platser samt garageplatser förvaltas av en samfällighetsförening som består av BRF Nybohovet 100 samt tre andra fastighetsägare i området. I Parkeringssamfällighetens styrelse har föreningen representerats av Herje Larson, ordinarie ledamot och ordförande, Casper Larsson, suppleant, Anders Sandberg, revisor

7 p-platser på Nybohovsbacken 105 är föreningens egna platser och där har installation av laddstolpar tagit i drift under 2023. Kötiden för en p-plats / garageplats är flera år. Under 2024 har föreningen tillsammans med BRF Tornen påbörjat planering av att installera laddstolpar på de platser som de bägge föreningarna disponerar på parkeringssamfällighetens yta.

Hållbarhet

Vid fastigheten finns tre miljöstugor där boende kan slänga sopor för återvinning. I varje miljöstuga finns dessutom kärl för matavfall. Bergvärmeanläggningen installerades 2018-2019. Anläggningen producerar merparten av den värme och det varmvatten som förbrukas. Kostnaderna för att värma fastigheten har mer än halverats mot tidigare då endast fjärrvärme användes

Under 2019 – 2020 renoverades trapphus och entréer. I samband med det byttes all belysning i trapphus och entréer till energisnål LED-belysning. Solpaneler installerades på fastighetens tak under 2021 och anläggningen startades i maj 2022. Den el som produceras används för att försörja delar av fastighetens gemensamma utrymmen med elektricitet (trapphus, tvättstugor, värmepumpar m.m). Dessutom finns två battericentraler som lagrar el från solcellsanläggningen. Under perioden maj – oktober producerar anläggningen ca 75% av den el som fastighetens allmänna utrymmen förbrukar Under 2021-2022 har laddstolpar installerats vid de 7 p-platserna som finns på baksidan av huset, Nybohovsbacken 105.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Hinken 4	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	20 år	2040-10-01	1962

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-11-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
33	förråd	288
178	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12 768
12	lägenheter (hyresrätt)	905
4	garageplatser	0
51	p-platser	0
Totalt 278 objekt		13 961

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 0 rok, 15 st 1 rok, 11 st 2 rok, 102 st 3 rok, 53 st 4 rok, 7 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Stockholm Reservoaren GA:1	G:A	717912-1368	48 / 208	Parkeringsanläggning, Väg mm
Stockholm Hinken GA:1	G:A		20 / 100	Väg

Totalt 2 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Anders Sandberg	Ordförande	2011-11-17
Herje Larsson	Ledamot	2023-06-30
Milad Shamoun	Ledamot	2011-11-17
Joakim Nikka	Ledamot	2020-07-06
Casper Larsson	Ledamot	2024-05-20
Ellen Daver	Ledamot	2024-05-20
Desirée Ljung	Suppleant	2024-05-20

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Milad Shamoun, Casper Larsson, Joakim Nikka och Desirée

Ljung.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit:

Ordinarie: Caroline Ståhl, NxtLevel Audit

Suppleant: Robin Eriksson, NxtLevel Audit

Valberedning har varit: Christian Arntzen och Lasse Larsson valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-20. På stämman deltog 30 röstberättigade medlemmar samt 1 fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 8 % från 2024-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Renovering av 12 st balkonger

Fortsatt planering av installation av laddstolpar på föreningens samtliga parkeringsplatser

Avtal har tecknats med HSB om en ny Underhållsplan från 2025

Hyrorna för fastighetens 12 hyresrätter höjdes med 4,4% 2024-07-01

1 av hyresrätterna har renoverats

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Byte av samtliga frånluftsfläktar

Renovering av samtliga 17 hissar

Renovering av samtliga balkonger

Översyn av buskar, växter och planteringar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 263 och under året har det tillkommit 8 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 261.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	24	-63	-76	11	63
Skuldsättning, kr/kvm	2 340	2 340	2 289	2 289	2 289
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 506	2 506	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	4	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	202	214	171	133	124
Årsavgifter, kr/kvm	754	662	552	525	498
Årsavgifter/totala intäkter, %	84	80	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	836	775	626	608	584
Nettoomsättning, tkr	11 424	10 301	8 752	8 478	8 133
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 966	-3 863	-3 926	-8 143	-7 813
Soliditet, %	87	87	87	87	87

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. **I totalyta är inte garageyta med i beräkning.**

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. **Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.**

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.**

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. **Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023.**

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.**

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på:

- höjd tomträttsavgift
- kraftigt höjd ränta på fastighetslånet
- höjda kostnader för bl.a. sophämtning, el, vatten & avlopp och övrig drift

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med 302 760 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 24 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparatet har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning med 10 % från 2025-01-01.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	220 197 956	0	1 312 486	221 510 442
Upplåtelseavgifter, kr	45 178 539	0	2 587 514	47 766 053
Underhållsfond, kr	580 227	0	245 831	826 058
S:a bundet eget kapital, kr	265 956 722	0	4 145 831	270 102 553
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-36 345 957	-3 862 920	-245 831	-40 454 708
Årets resultat, kr	-3 862 920	3 862 920	-2 966 053	-2 966 053
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-40 208 877	0	-3 211 884	-43 420 761
S:a eget kapital, kr	225 747 845	0	933 947	226 681 792

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 253 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 007 169 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-36 345 957
Årets resultat, kr	-2 966 053
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-39 312 010

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-1 253 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 007 169
Balanseras i ny räkning, kr	-39 557 841

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	11 424 424	10 301 251
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 244	292 391
Summa Rörelseintäkter		11 426 668	10 593 642
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-9 523 695	-9 754 287
Övriga externa kostnader	Not 5	-576 717	-469 194
Personalkostnader	Not 6	-397 422	-363 390
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 620 623	-2 619 293
Summa Rörelsekostnader		-13 118 458	-13 206 163
Rörelseresultat		-1 691 789	-2 612 521
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	62 161	9 569
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 336 425	-1 259 968
Summa Finansiella poster		-1 274 264	-1 250 399
Resultat efter finansiella poster		-2 966 053	-3 862 920
Resultat före skatt		-2 966 053	-3 862 920
Årets resultat		-2 966 053	-3 862 920

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och tomträtt	Not 9	256 648 870	256 773 341
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	125 000	1 743 092
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		256 773 870	258 516 432
Summa Anläggningstillgångar		256 773 870	258 516 432

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		10 615	7 012
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 255 818	1 000 395
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	990 732	732 141
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 257 165	1 739 549

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	2 561 281	109 019
<i>Summa Kassa och bank</i>		2 561 281	109 019
Summa Omsättningstillgångar		4 818 446	1 848 567

Summa Tillgångar

261 592 316 **260 365 000**

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	269 276 495	265 376 495
Fond för yttre underhåll	826 058	580 227
Summa Bundet eget kapital	270 102 553	265 956 722

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-40 454 708	-36 345 957
Årets resultat	-2 966 053	-3 862 920
Summa Ansamlad förlust	-43 420 762	-40 208 877

Summa Eget kapital

226 681 791 **225 747 845**

Skulder

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	32 000 000	32 000 000
Leverantörsskulder		1 277 573	983 694
Skatteskulder		8 940	8 354
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	27 597	17 775
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 596 415	1 607 332
Summa Kortfristiga skulder		34 910 525	34 617 155

Summa Skulder

34 910 525 **34 617 155**

Summa Eget kapital och skulder

261 592 316 **260 365 000**

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat -1 691 789 -2 612 521

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 2 620 623 2 619 293

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 2 620 623 2 619 293

Erhållen ränta 62 161 9 569

Erlagd ränta -1 400 191 -1 157 713

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

-409 196 -1 141 373

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -250 699 -38 826

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 357 135 15 826

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital 106 436 -23 000

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-302 760 -1 164 373

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -878 060 14 335

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten -878 060 14 335

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser 3 900 000 0

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten 3 900 000 0

Årets kassaflöde

2 719 180 -1 150 038

Likvida medel vid årets början 1 058 956 2 208 994

Likvida medel vid årets slut 3 778 136 1 058 956

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

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.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattnings

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	9 624 717	8 454 728
	Hyror bostäder	1 335 687	1 372 206
	Hyror garage och parkeringsplatser	297 432	286 550
	Hyror informationsöverföring	3 384	3 384
	Hyror övrigt	184 113	176 417
	Övriga primära intäkter	32 212	59 934
	Summa Bruttoomsättning	11 477 545	10 353 219
	Avgiftsbortfall	-60	-37 194
	Hysesbortfall	-53 061	-14 774
	Summa	-53 121	-51 968
	Summa Nettoomsättning	11 424 424	10 301 251
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	2 244	292 391
	Summa Övriga rörelseintäkter	2 244	292 391
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 067 487	-1 075 530
	Snö och halk-bekämpning	-51 905	-111 242
	Reparationer	-824 013	-974 607
	Planerat underhåll	-671 169	-672 773
	Försäkringskostnader	-286 901	-497 733
	El	-1 297 360	-1 848 029
	Uppvärmning	-905 928	-632 906
	Vatten	-562 245	-449 760
	Sophämtning	-493 512	-322 333
	Fastighetsförsäkring	-147 080	-229 745
	Kabel-TV och bredband	-327 099	-313 177
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-321 926	-321 340
	Förvaltningsavtalskostnader	-269 446	-303 112
	Tomträttsavgäld	-2 282 000	-2 002 000
	Övriga driftkostnader	-15 625	0
	Summa Driftskostnader	-9 523 695	-9 754 287

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-31 804
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-23 174	-46 647
	Administrationskostnader	-360 662	-168 034
	Extern revision	-46 250	-44 063
	Konsultkostnader	-10 697	0
	Föreningsverksamhet	-23 913	-437
	Övriga förvaltningskostnader	-112 021	-178 209
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-576 717	-469 194
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-311 136	-272 500
	Sociala avgifter	-86 286	-80 590
	Övriga personalkostnader	0	-10 300
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-397 422	-363 390
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	182	266
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	61 980	9 303
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	62 161	9 569
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 333 895	-1 252 898
	Övriga räntekostnader	-2 530	-7 070
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 336 425	-1 259 968

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	286 280 372	286 104 372
	Årets investeringar	2 496 152	0
	Omklassificeringar	0	176 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	288 776 524	286 280 372
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-29 507 031	-26 887 738
	Årets avskrivningar	-2 620 623	-2 619 293
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-32 127 654	-29 507 031
	<i>Utgående redovisat värde</i>	256 648 870	256 773 341
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	185 000 000	185 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 013 000	1 013 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	283 000 000	283 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	930 000	930 000
	<i>Summa</i>	469 943 000	469 943 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	110 000 000	110 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	110 000 000	110 000 000
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	1 743 092	1 933 427
	Årets investeringar	878 060	0
	Omklassificering till byggnad	-2 496 152	-190 335
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	125 000	1 743 092
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 216 855	949 937
	Övriga fordringar	38 963	50 458
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 255 818	1 000 395
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	990 732	732 141
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	990 732	732 141

Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Kassa och bank</i>				
	Kassa	474	474		
	SBAB	2 560 808	108 545		
	<i>Summa Kassa och bank</i>	2 561 281	109 019		
Not 14	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31			
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Nordea	3,21%	2025-02-06	32 000 000	0
				32 000 000	0
	Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
	Lån som ska konverteras inom ett år			32 000 000	
	Kortfristig del			32 000 000	
Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Övriga skulder</i>				
	Momsskuld	3 038	0		
	Övriga kortfristiga skulder	24 559	17 775		
	<i>Summa Övriga skulder</i>	27 597	17 775		
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>				
	Förutbetalda hyror och avgifter	990 474	906 112		
	Upplupna räntekostnader	159 886	223 652		
	Övriga upplupna kostnader	446 055	477 568		
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 596 415	1 607 332		

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Nybohovet 100
Org. nr. 769615–9776

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Nybohovet 100 för år 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 31 december 2024 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.

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.

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 upphöra med 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 Nybohovet 100 för år 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Caroline Ståhle
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Nybohovet 100 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANDERS SANDBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 12:04:41



CASPER CARL MIC LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-03 kl. 11:04:35



ELLEN DAVER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 18:11:56



HERJE LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 17:06:33



JOAKIM NIKKA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 08:37:44



MILAD SHAMOUN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 09:51:01



CAROLINE STÄHLE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 10:37:39



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Nybohovet 100 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CAROLINE STÄHLE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 10:38:57



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.