

Årsredovisning 2024

Brf Nybohov 1

769603-8590



Välkommen till årsredovisningen för Brf Nybohov 1

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-01-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-10-03 och nuvarande stadgar registrerades 2024-12-18 hos Bolagsverket.

Oäkta förening

Föreningen är en oäkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Brf Reservören 4	1999	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos If Skadeförsäkring AB.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1962

Fastigheten innehar med tomträtt fastigheten Brf Reservören 4 på adressen Nybohovsgränd 4 Bv i Stockholm. Föreningen har 124 bostadsrätter, 3 hyreslägenheter, två bostadsrättslokaler och 50 lokaler som bland annat upplåts till ungdomsboenden och bostadshotell.

Tomträttens avgäldsperioder är 10 år och startdatum för första perioden var 1981-07-01. Nuvarande avgäld som omförhandlades 2021 uppgår till 2 975 000 kronor per år. Justering av avgälden sker nästa gång 2031.

Fastigheten uppgår till totalt 18 268 kvadratmeter. Den totala lägenhetsytan är 9417 kvadratmeter bostadsrätter och hyreslägenheter. Övriga Lokalytor är 4572 kvadratmeter SHIS bostadslägenheter respektive 4279 kvadratmeter annan lokalyta, totalt 8 851 kvadratmeter.

SHIS har 112 lägenheter med badrum och kokvrå, renoverades 2017/2018. Lgh storlek är mellan 26 kvm - 41 kvm per lägenhet. Utrustade som traditionell lägenhet.

Fastighetens Taxeringsvärde:

Fastigheten är taxerad till 514 Mkr

varav markvärde 279Mkr

varav byggnad 235 Mkr

Fördelning av Taxeringsvärde:

Bostäder 474 Mkr

Lokaler 40 Mkr

Styrelsens sammansättning

Daniel Kifarkis	Ordförande
Charlotta Preger	Styrelseledamot
Charlotte Larsson	Styrelseledamot
Joacim Isberg	Styrelseledamot
Katrin Kasström	Styrelseledamot
Pratik Vithlani	Styrelseledamot
Linda Cedrell	Suppleant
Mika Lindblad	Suppleant

Valberedning

Carl Platon

Robert Björkenwall

Revisorer

Maria
Sukhova Revisor

Joakim
Häll Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23.

Extra föreningsstämma hölls 2024-11-28. Beslut om justering av andelstal för årsavgift och det andra beslutet om ändring av föreningens stadgar. .

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Planerade underhåll

2026 ● Renovering av liggande stammar i fastigheten.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo

Fastighetsförvaltning Rubin

Övrig verksamhetsinformation

Projektet med nytt inpasseringssystem inkluderat bokning av tvättstugor har slutförts.

En hyreslägenheter har återlämnats till föreningen, endast två kvarstår från den ursprungliga ombildningen.

Förberedelser för att byta bredbandsleverantör har genomförts.

Förrådsutrymmen och övriga lokaler i fastigheten har inventerats.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har genomfört en ombyggnation av lokaler och omvandlat ytan till fyra bostadsrättslägenheter. Ombyggnationen blev klar tredje kvartalet 2024 och försäljning av lägenheter påbörjades. Samtliga lägenheter har tillträde under första kvartalet 2025.

Förändringar i avtal

Föreningens stadgar har blivit uppdaterade och beslutade på två stämmor. Uppdateringen av stadgarna följer aktuella mösterstadgar rekommenderade av Fastighetsägarna.

Övriga uppgifter

SHIS (Stiftelsen SHIS Bostäder) valde att inte förlänga blockhyresavtalet för de 110 lägenheter de hyrde på Nybohovsbacken 43. Detta innebar en väsentlig förändring av föreningens verksamhet och ekonomi. Ett arbete påbörjades för att utarbeta en plan för att avyttra lägenheterna och därmed kunna ändra föreningens skattemässiga ställning till en äkta förening.

Försäljningen av de 110 lägenheterna kommer påbörjas under 2025 och förväntas pågå fram till 2027 beroende på marknadens utveckling. Då försäljningen kommer ske i etapper erbjuds korttidsuthyrning för hälften av lägenheterna på Nybohovsbacken 43.

Inför avyttring av lägenheterna har fler aktiviteter initierats så som framtagande av ny ekonomisk plan, upprustning av fastigheten och gemensamma utrymmen så som trapphusen, och framtagande av en plan för försäljning av lägenheterna tillsammans med Erik Olsson Nyproduktion AB.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 179 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 182 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	22 900 383	21 439 910	19 411 000	18 881 000
Resultat efter fin. poster	-7 603 451	-7 279 670	-2 559 000	-1 695 000
Soliditet (%)	20	20	21	24
Yttre fond	14 574 798	9 140 798	6 483 137	5 515 337
Taxeringsvärde	514 000 000	514 000 000	514 000 000	322 600 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	542	514	473	486
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	21,7	21,7	22,0	23,4
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	22 618	22 803	22 925	23 487
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	11 284	11 376	11 438	11 718
Sparande per kvm totalyta, kr	103	100	350	391
Elkostnad per kvm totalyta, kr	31	33	48	30
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	153	133	121	127
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	43	25	27	26
Energikostnad per kvm totalyta, kr	226	191	196	184
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,27	4,41	1,48	0,76
Räntekänslighet (%)	41,41	44,37	48,51	48,32

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -1 640 559 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

Under året har två lokaler omvandlats till fyra bostadsrätter. Inkomsterna från försäljningen av dessa bostäder ökar föreningens möjligheter att finansiera framtida ekonomiska åtaganden samt skapar utrymme för extra amortering.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	78 020 633	-	599 986	78 620 619
Upplåtelseavgifter	23 285 154	-	3 225 014	26 510 168
Fond, yttre underhåll	9 140 798	-	5 434 000	14 574 798
Balanserat resultat	-50 405 201	-6 414 109	-5 434 000	-62 253 309
Årets resultat	-6 414 109	6 414 109	-10 957 322	-10 957 322
Eget kapital	53 627 276	0	-7 132 322	46 494 954

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-62 253 309
Årets resultat	-10 957 322
Totalt	-73 210 631

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	5 434 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-337 800
Balanseras i ny räkning	-78 306 831
	-73 210 631

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	22 900 383	21 439 910
Övriga rörelseintäkter	3	65 970	147 017
Summa rörelseintäkter		22 966 353	21 586 927
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-11 478 395	-9 811 155
Övriga externa kostnader	9	-593 612	-418 693
Personalkostnader	10	-554 442	-419 656
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-9 139 644	-9 113 046
Summa rörelsekostnader		-21 766 093	-19 762 551
RÖRELSERESULTAT		1 200 259	1 824 377
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		39 679	79 496
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-8 843 389	-9 183 543
Summa finansiella poster		-8 803 710	-9 104 046
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-7 603 451	-7 279 670
Bokslutsdispositioner	12	-1 667 307	865 561
Skatt	12	-1 686 564	0
ÅRETS RESULTAT		-10 957 322	-6 414 109

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	13	245 993 214	247 109 963
Markanläggningar	14	87 399	109 239
Maskiner och inventarier	15	3 388 226	3 858 614
Pågående projekt		111 869	2 427 395
Summa materiella anläggningstillgångar		249 580 707	253 505 211
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	17	5 000 000	5 000 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000 000	5 000 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		254 580 707	258 505 211
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		355 050	299 540
Övriga fordringar	18	7 487 165	7 684 150
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	932 437	925 506
Summa kortfristiga fordringar		8 774 652	8 909 196
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 445 405	2 460 603
Summa kassa och bank		1 445 405	2 460 603
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		10 220 058	11 369 799
SUMMA TILLGÅNGAR		264 800 765	269 875 010

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		105 130 787	101 305 787
Fond för yttre underhåll		14 574 798	9 140 798
Summa bundet eget kapital		119 705 585	110 446 585
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-62 253 309	-50 405 201
Årets resultat		-10 957 322	-6 414 109
Summa ansamlad förlust		-73 210 631	-56 819 309
SUMMA EGET KAPITAL		46 494 954	53 627 276
Avsättningar			
Avsättningar		3 241 412	1 574 105
Summa avsättningar		3 241 412	1 574 105
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	20	0	205 536 800
Övriga långfristiga skulder		1 339 146	1 339 146
Summa långfristiga skulder		1 339 146	206 875 946
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	20	206 096 800	2 240 000
Leverantörsskulder		2 649 562	2 541 095
Skatteskulder		1 686 564	0
Övriga kortfristiga skulder		1 260 190	313 239
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	2 032 138	2 703 350
Summa kortfristiga skulder		213 725 253	7 797 683
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		264 800 765	269 875 010

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 200 259	1 824 377
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	9 139 644	9 113 046
	10 339 903	10 937 423
Erhållen ränta	39 679	79 496
Erlagd ränta	-8 887 725	-9 111 624
Betald inkomstskatt	-3 353 871	865 561
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 862 014	2 770 856
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-92 011	-520 628
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	2 115 106	2 046 481
Kassaflöde från den löpande verksamheten	161 081	4 296 709
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-5 215 140	-5 629 296
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 215 140	-5 629 296
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	5 492 307	-865 561
Amortering av lån	-1 680 000	-1 120 000
Depositioner	0	21 178
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	3 812 307	-1 964 383
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 241 752	-3 296 970
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	9 414 438	12 711 408
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	8 172 686	9 414 438

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Nybohov 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	2,81 %
Fastighetsförbättringar	2 - 5 %
Markanläggningar	5 %
Maskiner och inventarier	5 - 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.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	4 977 081	4 682 451
Hysesintäkter, bostäder	195 524	302 787
Hysesintäkter, lokaler	17 489 260	16 231 651
Hysesintäkter, p-platser	304 500	312 376
Intäktsreduktion	-116 304	-122 744
Värme	17 751	17 748
Övriga intäkter	32 571	15 641
Summa	22 900 383	21 439 910

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	2 754	1 478
Elprisstöd	0	145 539
Ersättn.fr.försäkr.bolag	63 216	0
Summa	65 970	147 017

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	561 459	551 519
Besiktning och service	317 839	300 552
Städning	326 941	285 738
Trädgårdsarbete	32 725	0
Övrigt	59 322	46 628
Snöskottning	53 894	85 580
Summa	1 352 180	1 270 017

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	42 269	19 973
Bostäder	40 875	0
Bostäder VVS	39 104	49 491
Tvättstuga	75 663	52 468
Trapphus/port/entr	6 375	6 735
Källarutrymmen	0	10 590
Soprum/miljöanläggning	26 092	10 498
Dörrar och lås/porttele	163 873	76 347
Övriga gemensamma utrymmen	0	4 535
VA	20 128	58 732
Värme	314 119	53 406
Ventilation	4 793	0
El	101 484	69 992
Kabel-tv/bredband	1 457	0
Hissar	202 270	155 170
Fasader	16 950	1 714
Fönster	18 583	4 646
Balkonger	36 875	0
Gård/markytor	0	32 029
Försäkringsärende/vattenskada	16 251	0
Summa	1 127 162	606 325

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Soprum/miljöanläggning	158 000	0
VA	179 800	0
Summa	337 800	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	558 224	603 843
Uppvärmning	2 792 258	2 422 693
Vatten	778 843	463 448
Sophämtning	400 991	492 512
Summa	4 530 316	3 982 495

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	363 245	393 411
Självrisker	216 304	59 854
Tomträttsavgälder	2 652 500	2 437 000
Kabel-TV	29 582	26 578
Bredband	83 376	80 388
Övrigt	1 772	0
Fastighetsskatt	784 159	955 087
Summa	4 130 938	3 952 318

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	208 642	171 489
Förbrukningsmaterial	5 003	15 618
Juridiska kostnader	47 293	35 328
Revisionsarvoden	41 385	56 241
Ekonomisk förvaltning	139 412	130 267
Konsultkostnader	151 878	9 750
Summa	593 612	418 693

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	423 250	322 100
Sociala avgifter	130 196	96 587
Övriga personalkostnader	996	969
Summa	554 442	419 656

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	8 839 875	9 187 296
Övriga räntekostnader	3 514	-3 754
Summa	8 843 389	9 183 543

NOT 12, SKATT OCH BOKSLUTSDISPOSITIONER

	2024	2023
Årets avsättning periodiseringsfond	801 746	0
Korrigerings periodiseringsfond ny skatteberäkning 2023	865 561	-865 561
Årets skatt	781 578	0
Korrigerad skatt ny skatteberäkning 2023	904 986	0
Summa	3 353 871	-865 561

NOT 13, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	325 740 444	320 485 587
Årets inköp	7 530 666	5 254 857
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	333 271 111	325 740 444
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-78 630 481	-69 994 417
Årets avskrivning	-8 647 416	-8 636 064
Utgående ackumulerad avskrivning	-87 277 897	-78 630 481
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	245 993 214	247 109 963
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	235 000 000	235 000 000
Taxeringsvärde mark	279 000 000	279 000 000
Summa	514 000 000	514 000 000

NOT 14, MARKANLÄGGNINGAR

	2024	2023
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	436 869	436 869
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	436 869	436 869
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-327 630	-305 790
Årets avskrivning	-21 840	-21 840
Utgående ackumulerad avskrivning	-349 470	-327 630
Utgående restvärde enligt plan	87 399	109 239

NOT 15, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	8 865 837	8 713 370
Inköp	0	152 467
Utgående anskaffningsvärde	8 865 837	8 865 837
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-5 007 224	-4 552 082
Avskrivningar	-470 388	-455 142
Utgående avskrivning	-5 477 612	-5 007 224
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	3 388 226	3 858 614

NOT 16, PÅGÅENDE PROJEKT

	2024	2023
Ingående balans	2 427 395	2 205 424
Årets investering	5 215 140	5 482 721
Aktiverade projekt	-7 530 666	-5 260 750
Utgående balans	111 868	2 427 395

NOT 17, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Andelar i bostadsrättsföreningar	5 000 000	5 000 000
Summa	5 000 000	5 000 000

NOT 18, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	44 656	30 854
Skattefordringar	693 168	697 556
Övriga fordringar	22 060	1 904
Nabo Klientmedelskonto	3 313 371	6 794 045
Nabo räntekonto	1 065 247	6 790
Pengar på väg	2 348 663	153 000
Summa	7 487 165	7 684 150

NOT 19, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	56 623	48 882
Försäkringspremier	110 259	170 297
Kabel-TV	7 587	6 845
Tomträtt	690 000	636 250
Bredband	20 148	20 113
Förvaltning	47 820	43 119
Summa	932 437	925 506

NOT 20, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Danske Bank	2025-03-30	3,30 %	206 096 800	207 776 800
Summa			206 096 800	207 776 800
Varav kortfristig del			206 096 800	2 240 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 200 496 800 kr.

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.

NOT 21, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	51 992	39 092
El	61 922	67 738
Uppvärmning	356 890	359 574
Vatten	194 540	147 326
Utgiftsräntor	37 312	81 648
Förutbetalda avgifter/hyror	1 329 481	2 007 971
Summa	2 032 138	2 703 350

NOT 22, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	226 600 000	226 600 000

NOT 23, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under första kvartalet 2025 har tillträden till ombyggda bostadsrätter skett och slutlikvid har erhållits. Likviditeten från dessa försäljningar tillsammans med uthyrning av halva lägenhetsbeståndet som frigjorts då SHIS valt att inte förlänga sitt hyresavtal innebär att föreningen har en god kassalikviditet för löpande drift, underhåll, upprustning och kommande försäljningar av lägenheter. Föreningen amorterar skulden enligt plan och extra amortering kan sannolikt vara möjlig under året. Föreningen höll en extra stämma februari 2025 där medlemmarna beslutade att de 110 SHIS lägenheterna ska avyttras enligt den plan som styrelsen utarbetat. Avyttringen av 110 lägenheter innebär att föreningens lokalyta minskar och boyta ökar. En ny ekonomisk plan har upprättats och avvaktar godkännande från Boverket. Den nya ekonomiska planen konstaterar att fastighetens bostadsarea uppgår till 13 242 kvm och area för lokaler uppgår till 4100 kvm när avyttringen av lägenheterna är genomförd. Den förändrade fördelningen mellan bostadsyta och lokalyta har en väsentlig påverkan på föreningens nyckeltal rörande skuldsättning per kvm och finansiellt sparande per kvm. Den genomsnittliga driftskostnaden baserat på boarea väntas uppgå till 619 kr/kvm och baserat på både boarea och lokal area uppgå till 476 kr/kvm.

Underskrifter

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

Stockholm

Charlotta Preger
Styrelseledamot

Charlotte Larsson
Styrelseledamot

Daniel Kifarkis
Ordförande

Joacim Isberg
Styrelseledamot

Katrin Kasström
Styrelseledamot

Pratik Vithlani
Styrelseledamot

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

Maria Sukhova
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.05.2025 08:54

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 07.05.2025 20:07

DOCUMENT ID:

SkgmL-7Kgxl

ENVELOPE ID:

HJ-M8b7Fngx-SkgmL-7Kgxl

DOCUMENT NAME:

Brf Nybohov 1, 769603-8590 - Årsredovisning 2024.pdf
21 pages

SHA-512:

4c217e7c5754e0d9c731205cc2ff4775d10fb4afcacba75
f16e37e697ea6d1ded9ce94347bba7c3ca5c413ad03b48
058434d6aa962619301c9b2fa4bac06879a

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
1. DANIEL KIFARKIS kifarkis@gmail.com	 Signed Authenticated	07.05.2025 20:13 07.05.2025 20:12	eID Low	Swedish BankID IP: 94.254.10.62
2. Charlotte Maria Margaret a Larsson char.larsson@gmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2025 08:11 08.05.2025 08:10	eID Low	Swedish BankID IP: 193.187.91.211
3. PRATIK VITHLANI pratikvithlani@yahoo.com	 Signed Authenticated	08.05.2025 09:54 08.05.2025 09:53	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.159.110
4. JOACIM ISBERG joacim@isbergs.eu	 Signed Authenticated	08.05.2025 16:54 08.05.2025 16:47	eID Low	Swedish BankID IP: 194.236.185.28
5. CHARLOTTA SOFIA GUNI LLA PREGER charlotta.preger@gmail.com	 Signed Authenticated	15.05.2025 08:42 15.05.2025 08:39	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.198.209
6. KATRIN KASSTRÖM katkas@hotmail.com	 Signed Authenticated	15.05.2025 10:33 15.05.2025 10:32	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.187.138
7. MARIA SUKHOVA maria.sukhova@kungsbro nborevision.se	 Signed Authenticated	16.05.2025 08:54 15.05.2025 10:36	eID Low	Swedish BankID 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