

Årsredovisning 2023

Brf Nybohov 1

769603-8590



Välkommen till årsredovisningen för Brf Nybohov 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

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. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-01-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-10-03 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-18 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	2004	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår 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 123 bostadsrätter, 4 hyreslägenheter, två bostadsrättslokaler och 50 lokaler som bland annat upplåts till ungdomsboenden och bostadshotell.

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
Hamid Salehian-Dardashti	Styrelseledamot
Magnus Wicén	Styrelseledamot
Pratik Vithlani	Styrelseledamot
Linnea Holmberg	Styrelseledamot (avgick efter fgr stämma)
Joacim Isberg	Suppleant
Metin Zengin	Suppleant
Mika Lindblad	Suppleant

Valberedning

Carl Platon
Robert Björkenvall

Firmateckning

firma tecknas av styrelse

Revisorer

Gamze Zengin	Revisor	Internrevisor
Maria Sukhova	Revisor	Borevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som kontinuerligt uppdateras varje år.

Genomförda underhåll

- 2022-2023: Renovering av liggande stammar i fastigheten.
- 2022: Utbyggnad av passersystem så de innefattar fler dörrar i fastigheten
- 2020: Undercentral med värmeåtervinning
- 2019-2020: OVK
- 2016-2017: Stadshotellet och SHiS lokalerna har renoverats.
- 2016: Fasad, tak, fönster och balkonger renoverades över hela fastigheten.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo

Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen har fortsatt arbeta med renovering av avlopps- och dagvattenstammar. Etapp tre avslutades under året och projektering för etapp fyra påbörjades.

Under året har det nya passersystemet aktiverats och de nya informationstavlor samt digitalt bokningssystem har installerats.

Förädling av tidigare lokaler till bostadsrätter har påbörjades under slutet av 2023 och väntas vara klar våren 2024. Med denna förädling tillförs föreningen ytterligare 250 kvm bostadsyta med fyra nya lägenheter som planeras komma till försäljning första halvåret 2024.

Lokalhyresgäster	Löptid, årtal	Intäkt per år, Tkr
Stiftelsen Hotellhem i Stockholm	2025	10 096
Liljeholmens Stadshotell	2026	2 301
Liljeholmens Akutboende	2026	1 301
Stockholms Stad Utbildningsförvaltningen	2024	648
Övriga affärslokaler		2 504
Totalt		16 849

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Finansieringen av bostadsförädling täcks från föreningens sparade kapital och löpande kassaflöde. För att säkerställa likviditeten beslutade styrelsen att pausa amorteringar under andra halvan av 2023. Med försäljningen av en hyresrätt och de fyra förädlade bostadsrätterna, totalt fem lägenheter, väntas ett väsentligt kapitaltillskott till föreningen under 2024 vilket leder till stabilt finansiellt sparande. Styrelsen beslutade att inte binda räntor under 2023 eftersom en kortare bindningstid skulle innebära mindre förmånliga villkor hos kreditgivare.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-06-01 med 15%.

Förändringar i avtal

Styrelsen har förnyat avtalet med Stockholms Stads utbildningsförvaltning med tre år(2024-2027) istället för tidigare tvåårigt avtal. Treårigt avtal är tecknat med Deglabbet som flyttat in i Herrängens gårds lokal.

Övriga uppgifter

Löpande arbete pågår med olika stämmobeslut.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 175 st. Tillkommande medlemmar under året var 19 och avgående medlemmar under året var 15. Vid räkenskapsårets slut fanns det 179 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 13 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	21 440	19 411	18 881	18 950
Resultat efter fin. poster	-7 280	-2559	-1695	-2 592
Soliditet (%)	20	21	24	23
Yttre fond	9 141	6 483	5 515	4 548
Taxeringsvärde	514 000	514 000	322 600	322 600
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	514	473	486	489
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	21,7	22,0	23,4	23,3
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	22 803	22 925	23 487	24 369
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	11 376	11 438	11 718	12 063
Sparande per kvm totalyta, kr	100	350	391	342
Elkostnad per kvm totalyta, kr	33	48	30	18
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	133	121	127	107
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	25	27	26	23
Energikostnad per kvm totalyta, kr	191	196	184	147
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,41	1,48	0,76	1,10
Räntekänslighet (%)	44,37	48,51	48,32	49,81

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

Föreningens löpande kassaflöde är stabilt och under 2023 har vi förberett väsentlig investering i bostadsförädling som kommer leda till ett kapitaltillskott för föreningen.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	78 021	-	-	78 021
Upplåtelseavgifter	23 285	-	-	23 285
Fond, yttre underhåll	6 483	-	2 658	9 141
Balanserat resultat	-43 496	-4 251	-2 658	-50 405
Årets resultat	-4 251	4 251	-6 414	-6 414
Eget kapital	60 041	0	-6 414	53 627

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-50 405
Årets resultat	-6 414
Totalt	-56 819

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	5 434
Balanseras i ny räkning	-62 253
	-56 819

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	21 440	19 411
Övriga rörelseintäkter	3	147	195
Summa rörelseintäkter		21 587	19 606
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-9 811	-9 320
Övriga externa kostnader	9	-419	-424
Personalkostnader	10	-420	-411
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-9 113	-8 899
Summa rörelsekostnader		-19 763	-19 055
RÖRELSERESULTAT		1 824	551
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		79	10
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-9 184	-3 120
Summa finansiella poster		-9 104	-3 110
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-7 280	-2 559
Bokslutsdispositioner		866	-1 046
Skatt		0	-646
ÅRETS RESULTAT		-6 414	-4 251

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	247 110	250 491
Markanläggningar	13	109	131
Maskiner och inventarier	14	3 859	4 161
Pågående projekt		2 427	2 205
Summa materiella anläggningstillgångar		253 505	256 989
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		258 505	261 989
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		300	316
Övriga fordringar	16	7 684	5 355
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	926	848
Summa kortfristiga fordringar		8 909	6 519
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 461	7 628
Summa kassa och bank		2 461	7 628
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		11 370	14 146
SUMMA TILLGÅNGAR		269 875	276 135

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		101 306	101 306
Fond för yttre underhåll		9 141	6 483
Summa bundet eget kapital		110 447	107 789
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-50 405	-43 496
Årets resultat		-6 414	-4 251
Summa ansamlad förlust		-56 819	-47 748
SUMMA EGET KAPITAL		53 627	60 041
Avsättningar			
Avsättningar		1 574	2 440
Summa avsättningar		1 574	2 440
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	205 537	206 657
Övriga långfristiga skulder		1 339	1 318
Summa långfristiga skulder		206 876	207 975
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		2 243	2 240
Leverantörsskulder		2 541	610
Övriga kortfristiga skulder		310	284
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	2 703	2 545
Summa kortfristiga skulder		7 798	5 679
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		269 875	276 135

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 824	551
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	9 113	8 899
	10 937	9 450
Erhållen ränta	79	10
Erlagd ränta	-9 112	-3 114
Betald inkomstskatt	866	-1 692
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 771	4 654
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-521	1 129
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	2 046	-268
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 297	5 515
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-5 629	-3 759
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 629	-3 759
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	-866	1 046
Uptagna lån	560	214 017
Amortering av lån	-1 680	-219 137
Depositioner	21	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 964	-4 074
ÅRETS KASSAFLÖDE	-3 297	-2 318
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	12 711	15 030
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	9 414	12 711

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 1 589 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

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	4 682	4 306
Hysesintäkter, bostäder	303	322
Hysesintäkter, lokaler	16 232	14 749
Hysesintäkter, p-platser	312	314
Intäktsreduktion	-123	-340
Värme	18	16
Övriga intäkter	16	44
Summa	21 440	19 411

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	1	10
Elprisstöd	146	0
Ersättn.fr.försäkr.bolag	0	185
Summa	147	195

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	552	789
Städning	286	267
Besiktning och service	301	223
Trädgårdsarbete	0	8
Övrigt	47	1
Snöskottning	86	74
Summa	1 270	1 362

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	20	179
Bostäder	0	75
Bostäder VVS	49	0
Lokaler	0	32
Tvättstuga	52	58
Trapphus/port/entr	7	0
Källarutrymmen	11	0
Soprum/miljöanläggning	10	14
Dörrar och lås/porttele	76	40
Övriga gemensamma utrymmen	5	5
VA	59	0
Värme	53	0
El	70	6
Hissar	155	193
Fasader	2	0
Fönster	5	0
Gård/markytor	32	0
Summa	606	600

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Övrigt plan. UH	0	34
Relining	0	8
Rensning ventilation	0	5
Summa	0	48

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	604	872
Uppvärmning	2 423	2 209
Vatten	463	494
Sophämtning	493	409
Summa	3 982	3 984

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	393	365
Självrisker	60	0
Tomträttsavgälder	2 437	2 222
Kabel-TV	27	25
Bredband	80	87
Övrigt	0	40
Fastighetsskatt	955	584
Summa	3 952	3 322

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	147	148
Förbrukningsmaterial	16	19
Juridiska kostnader	35	59
Förlust hyres-/avg-/kundfordr	24	0
Revisionsarvoden	56	71
Ekonomisk förvaltning	130	127
Konsultkostnader	10	0
Summa	419	424

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	322	319
Sociala avgifter	97	92
Övriga personalkostnader	1	1
Summa	420	411

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	9 187	3 119
Övriga räntekostnader	-4	1
Summa	9 184	3 120

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	320 486	317 761
Årets inköp	5 255	2 725
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	325 740	320 486
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-69 994	-61 557
Årets avskrivning	-8 636	-8 437
Utgående ackumulerad avskrivning	-78 630	-69 994
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	247 110	250 491
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	235 000	235 000
Taxeringsvärde mark	279 000	279 000
Summa	514 000	514 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2023	2022
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	437	437
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	437	437
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-306	-284
Årets avskrivning	-22	-22
Utgående ackumulerad avskrivning	-328	-306
Utgående restvärde enligt plan	109	131

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	8 713	8 713
Inköp	152	0
Utgående anskaffningsvärde	8 866	8 713
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 552	-4 112
Avskrivningar	-455	-440
Utgående avskrivning	-5 007	-4 552
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	3 859	4 161

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2023-12-31	2022-12-31
Andelar i bostadsrättsföreningar	5 000	5 000
Summa	5 000	5 000

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	31	27
Skattefordringar	698	243
Övriga fordringar	2	0
Nabo Klientmedelskonto	6 794	4 032
Nabo Räntekonto	7	1 052
Pengar på väg till transaktionskonto	153	0
Summa	7 684	5 355

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	49	42
Försäkringspremier	170	155
Kabel-TV	7	6
Tomträtt	636	582
Bredband	20	20
Förvaltning	43	42
Summa	926	848

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Danske Bank	2025-06-30	4,78 %	207 777	208 897
Summa			207 777	208 897
Varav kortfristig del			2 240	2 240

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 202 177 tkr.

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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	39	182
El	68	149
Uppvärmning	360	330
Vatten	147	0
Utgiftsräntor	82	10
Förutbetalda avgifter/hyror	2 008	1 874
Summa	2 703	2 545

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	226 600	226 600

Underskrifter

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

Charlotta Preger
Styrelseledamot

Charlotte Larsson
Styrelseledamot

Daniel Kifarkis
Ordförande

Hamid Salehian-Dardashti
Styrelseledamot

Magnus Wicén
Styrelseledamot

Pratik Vithlani
Styrelseledamot

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

Gamze Zengin
Internrevisor

Borevision
Maria Sukhova
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Nybohov 1, org.nr. 769603-8590

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nybohov 1 för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 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 denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

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

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 7 maj 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 BoRevisions ansvar

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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Nybohov 1 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Maria Sukhova
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Gamze Zengin
Av föreningen vald revisor



B1WhupJFMC-SyeR_aktfA