



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Nyby i Torshälla



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Nyby i Torshälla med säte i Eskilstuna org.nr. 718000-2540 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 1946. Föreningens stadgar registrerades senast 2006-08-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Eskilstuna kommun med adress Storgatan 51 A-B, 53 A-C, 55 A-D och 57 A-E:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Pundvreten 1	1946-10-02	1948

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar i Södermanland. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
6	lokaler (hyresrätt)	332
90	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 872
90	p-platser	0

Totalt 186 objekt

5 204

Föreningens lägenheter fördelas på:

18 st	1 rum och kök
60 st	2 rum och kök
12 st	3 rum och kök



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Petri Åvik	Ordförande	2023-05-15
Petter Lymar	Ledamot	2022-05-18
Madeleine Posse	Ledamot	2022-05-18
Bo Gustafsson	Suppleant	2023-05-15
Åke Rosen	Suppleant	2023-05-15
Marita Andersson	Suppleant	2023-05-15

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Petter Lymar, Madeleine Posse, Bo Gustavsson, Åke Rosen och Marita Andersson.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Petri Åvik, Petter Lymar och Madeleine Posse.

Revisorer har varit: Janaki Haag med Sven Gunnar Lind som suppleant valda av föreningen, samt en utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Sven Lind (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-15. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +6% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-10-07.

Underhåll

Under året har ett företag gått igenom och rengjort alla stuprör. Företaget har sedan redovisat vilka stuprör som behöver repareras.

Övrig föreningsinformation

Föreningen har gruppavtal för kabel-tv med Com Hem/Tele2. Gym och bastu för medlemmarna har inretts och utrustats.

Deponi för nycklar vid användning av bastu: 200 kr och gym: 200 kr per hushåll.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1985	Aluminiumbeklädning av fasad
1991	Stambyte
1991	Renovering kök & badrum
1996	Uppsättning av balkongtak
1999	Byte av lägenhetsdörrar
2002	Fönsterbyte
2004	Bredbandsinstallation
2005/2006	Ombyggnad av ventilation
2010	Bergvärme
2013	6 nya p-platser med motorvärmare
2016	Nya inglasade balkonger
2016	Asfaltering av parkering
2018	Ombyggnad nedfart
2018	Byte värmepump och kompressor
2018	Byte av takfläktar
2019	Fasadtvätt
2019/2020	Byte av kompressor
2021	Takvård. Avlägsnande av mosstillväxt

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning
HSB Södermanland	Fastighetsskötsel
Städteknik AB	Trappstädning
Bergslagens Mattleasing	Entrémattor
Eskilstuna Energi & Miljö	Fjärrvärme, renhållning, el, vatten och avlopp
QuickNet AB	Bredband
Com Hem AB/Tele2	Kabel-TV
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring
Klimatkonsult	Serviceavtal värmepump
Hi3G Access AB	Mobilabonnemang

Petter Lymar och Petri Åvik har varit vicevärdar.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Dräneringsarbete hus nr 55 och nr 57 utförs 2024.

Byta ut parkeringsplankor.

Asfaltera våra parkeringar där det behövs.

Fasadtvätt.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 102 och under året har det tillkommit 10 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 103.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	*2020	*2019
Sparande, kr/kvm	94	154	210	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 108	2 265	2 491	2 522	2 792
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 252	2 420	2 657	0	0
Räntekänslighet, %	3	4	4	0	0
Energikostnad, kr/kvm	302	235	218	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	745	710	682	682	682
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	93	93	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	756	688	691	0	0
Nettoomsättning, tkr	3 850	3 583	3 585	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-213	82	150	307	352
Soliditet, %	36	35	34	33	30

*Från och med 2023 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler och samtliga jämförelsetal har ej räknats ut. Följande nyckeltal har inte räknats ut för 2019 och 2020: Sparande, Skuldsättning bostadsrättsyta, Räntekänslighet, Energikostnad, Årsavgift/totala intäkter, Totala intäkter och Nettoomsättning.

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

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.

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).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

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.

Uppöysning vid förlust

Årets förlust beror till främst på höga räntekostnader. Föreningens alla lån har konverterats under år 2023 och räntekostnaderna har ökat ordentligt. Föreningen höjde årsavgifterna med 6 % från 2024-01-01.

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	89 290	0	0	89 290
Underhållsfond, kr	4 789 031	0	200 000	4 989 031
S:a bundet eget kapital, kr	4 878 321	0	200 000	5 078 321
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 428 464	81 928	-200 000	2 310 392
Årets resultat, kr	81 928	-81 928	-212 922	-212 922
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 510 392	0	-412 922	2 097 470
S:a eget kapital, kr	7 388 713	0	-212 922	7 175 791

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 200 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 510 392
Årets resultat, kr	-212 922
Reservation till underhållsfond, kr	-200 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 097 470

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 097 470

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 849 506	3 583 407
Övriga rörelseintäkter	3	87 002	0
Summa rörelseintäkter		3 936 508	3 583 407
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 667 846	-2 331 121
Övriga externa kostnader	5	-193 011	-169 857
Personalkostnader och arvoden	6	-135 086	-125 879
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-699 726	-719 111
Summa rörelsekostnader		-3 695 669	-3 345 968
Rörelseresultat		240 839	237 439
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		143	9
Räntekostnader och liknande resultatposter		-453 904	-155 520
Summa finansiella poster		-453 761	-155 511
Resultat efter finansiella poster		-212 922	81 928
Årets resultat		-212 922	81 928

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	18 647 116	19 336 900
Inventarier, verktyg och installationer	8	477	10 420
Summa materiella anläggningstillgångar		18 647 593	19 347 320
Summa anläggningstillgångar		18 647 593	19 347 320
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 258	5 370
Övriga fordringar		21	21
Avräkningskonto HSB Södermanland		1 070 792	1 468 115
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	91 945	87 806
Summa kortfristiga fordringar		1 168 016	1 561 312
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	4 578	6 831
Summa kassa och bank		4 578	6 831
Summa omsättningstillgångar		1 172 594	1 568 143
SUMMA TILLGÅNGAR		19 820 187	20 915 463

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		89 290	89 290
Fond för yttre underhåll		4 989 031	4 789 031
Summa bundet eget kapital		5 078 321	4 878 321
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 310 392	2 428 464
Årets resultat		-212 922	81 928
Summa fritt eget kapital		2 097 470	2 510 392
Summa eget kapital		7 175 791	7 388 713
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	0	0
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	13	10 969 782	11 788 199
Leverantörsskulder		202 904	180 053
Aktuella skatteskulder		24 199	16 363
Övriga skulder	14	748 599	781 232
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	698 912	760 903
Summa kortfristiga skulder		12 644 396	13 526 750
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 820 187	20 915 463

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-212 922	81 928
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		699 726	719 111
Resultat efter finansiella poster		486 804	801 039
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		112	340
Förändring av kortfristiga fordringar		-4 139	-3 492
Förändring av leverantörsskulder		22 851	139 298
Förändring av kortfristiga skulder		-86 789	191 807
Kassaflöde från den löpande verksamheten		418 839	1 128 992
Finansieringsverksamheten			
Ökning/minskning av skulder till kreditinstitut		-818 417	-1 156 996
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-818 417	-1 156 996
Årets kassaflöde		-399 578	-28 004
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 474 947	1 502 950
Likvida medel vid årets slut		1 075 369	1 474 946

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 46 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,03 %.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20 % av tillgångarnas anskaffningsvärde per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Övrigt

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. I kassaflödesanalysen medräknas även föreningens avräkningskonto hos HSB Södermanland in i de likvida medlen. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 2 966 194 kronor.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Årsavgifter	3 488 064	3 321 876
Hyror	365 468	252 430
Hyresbortfall	-22 425	-10 350
Intäkter konsumtionsavgift	139 320	139 320
Övriga intäkter	14 620	13 017
Avsättning inre fond	-135 540	-132 887
Summa nettoomsättning	3 849 507	3 583 406

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Ersättning från försäkringsbolag	81 620	0
Övriga ersättningar och intäkter	5 382	0
Summa övriga rörelseintäkter	87 002	0

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	6 812	15 669
Löpande underhåll	247 936	138 094
Elavgifter	267 237	151 245
Uppvärmningsavgifter	1 047 332	845 852
Vatten och avlopp	258 541	225 540
Sophämtning	151 373	141 705
Försäkringar	37 388	34 963
Kabel-TV/bredband	214 931	211 077
Fastighetskötsel	326 136	456 815
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	110 160	110 160
Summa driftskostnader	2 667 846	2 331 120

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Revisionsarvoden	15 250	14 250
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	130 092	123 392
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	6 125	0
Konsultarvoden	7 363	5 375
Bankkostnader	1 300	630
Möteskostnader	728	852
Överlåtelseavgift	11 604	13 195
Pantförskrivningsavgift	4 200	4 324
Kontorsmaterial och trycksaker	12 362	3 395
Mobiltelefon	3 228	3 228
Inkassokostnader	759	1 216
Summa övriga externa kostnader	193 011	169 857

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Arvode styrelse	41 321	42 079
Arvode vicevärd	35 200	35 200
Arvode föreningsvald revisor	0	2 500
Övriga arvoden	26 700	19 200
Kostnadsersättningar	0	196
Sociala avgifter	26 365	26 103
Övriga personalkostnader	5 500	600
Summa personalkostnader och arvoden	135 086	125 878

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2068.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1948.

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	33 646 901	33 646 901
Ingående anskaffningsvärde mark	87 000	87 000
Ingående värde markanläggningar	356 250	356 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 090 151	34 090 151
Ingående avskrivningar	-14 753 252	-14 049 990
Årets avskrivningar	-689 784	-703 262
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 443 036	-14 753 252
Utgående redovisat värde	18 647 115	19 336 899
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	25 000 000	25 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	298 000	298 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	9 600 000	9 600 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	338 000	338 000
Totalt taxeringsvärde	35 236 000	35 236 000

Fastighetsbeteckning: Pundvreten 1

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	79 244	79 244
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	79 244	79 244
Ingående avskrivningar	-68 825	-52 976
Årets avskrivningar	-9 943	-15 849
Utgående ackumulerade avskrivningar	-78 768	-68 825
Utgående redovisat värde	476	10 419

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	91 945	87 806
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	91 945	87 806

Not 10 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Kassa	1 115	2 118
Handelsbanken	3 463	4 713
Summa kassa och bank	4 578	6 831

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp	Lånebelopp
			2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek AB	4,726	2024-06-28	2 997 508	3 037 504
Stadshypotek AB	4,990	2024-09-01	1 494 629	2 226 500
Stadshypotek AB	4,729	2024-06-24	3 172 558	3 195 500
Stadshypotek AB	4,729	2024-06-24	3 305 087	3 328 695
			10 969 782	11 788 199
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-10 857 202	-11 631 203
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-112 580	-156 996
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			0	0

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker i bank.

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	450 320
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	10 406 882

Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	17 432 000	17 432 000
Summa ställda säkerheter	17 432 000	17 432 000

Not 13 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	10 969 782	11 788 199
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	10 969 782	11 788 199

Not 14 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	4 080	19 099
Lagstadgade sociala avgifter	3 254	16 337
Medlemmars reparationsfond/inre fond	741 265	745 795
Summa övriga kortfristiga skulder	748 599	781 231

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång	745 795	703 044
Uttag under året	-140 070	-90 136
Avsättning	135 540	132 887
Utgående värde	741 265	745 795

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna arvoden och löner	48 821	0
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	13 345	0
Upplupna räntekostnader	16 621	37 587
Förutbetalda hyror och avgifter	367 650	336 180
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	242 474	377 136
Mottagna kortfristiga depositioner och förskott	10 000	10 000
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	698 911	760 903

Årsredovisningen och revisionsberättelsen för Brf Nyby i Torshälla med räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31 har signerats digitalt.

Petri Åvik

Petter Lymar

Madeleine Styrlander Posse

Vår revisionsberättelse har lämnats digitalt.

Janaki Haag
Av föreningen vald revisorOla Trané
Borevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen NYBY i Torshälla, org.nr. 718000-2540

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen NYBY i Torshälla 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 revisionsssed 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.

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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen NYBY i Torshälla 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Torshälla

Digitalt signerad av

Ola Trané
BoRevision i Sverige AB

Janaki Haag
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Nyby i Torshälla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PETRI ÅVIK

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 19:30:59



PETTER LYMAR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 19:20:01



MADELEINE STYRLANDER POSSE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-14 kl. 20:07:01



JANAKI HAAG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 10:08:02



OLA TRANÉ

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-27 kl. 17:16:12



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Nyby i Torshälla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JANAKI HAAG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 10:37:25



OLA TRANÉ

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-27 kl. 17:17:33



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 stadgama 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

Stadgama 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.

KASSAFLÖDEANALYS

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 star något i årsredovisningen.