

# Årsredovisning 2024

Brf Nytorgsbacken

769603-8657



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Nytorgsbacken

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

|                                                    |              |
|----------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse                             | s. 1         |
| Resultaträkning                                    | s. 1         |
| Balansräkning                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys                                  | s. 1         |
| Noter                                              | s. 1         |
| Giltighet                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation                                 | s. 3         |
| Flerårsöversikt                                    | s. 4         |
| Upplysning vid förlust                             | s. 4         |
| Förändringar i eget kapital                        | s. 5         |
| Resultatdisposition                                | s. 5         |
| <b>Resultaträkning</b>                             | <b>s. 6</b>  |
| <b>Balansräkning</b>                               | <b>s. 7</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys</b>                           | <b>s. 9</b>  |
| <b>Noter</b>                                       | <b>s. 10</b> |
| <b>Underskrifter</b>                               | <b>s. 16</b> |

# 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 2000-06-09 och nuvarande stadgar registrerades 2021-11-24 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun    |
|----------------------|---------|-----------|
| Sandbacken mindre 27 | 1999    | Stockholm |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1962

Föreningen har 79 bostadsrätter om totalt 3 772 kvm och 4 lokaler om 354 kvm. Byggnadernas totalyta är 4126 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| Louise von Bahr               | Ordförande      |
| Erik Magnus Klackenstam       | Styrelseledamot |
| John Emil Larsson             | Styrelseledamot |
| Leonie Greiner                | Ledamot         |
| Maria Gunilla Johansson Tovle | Ledamot         |
| Olle Alm                      | Ledamot         |

### Valberedning

Johan Resele och Karin Gregertsen

### Firmateckning

Firman tecknas av två ledamöter i par

## Revisorer

Karolina Lövsström    Auktoriserad revisor    BDO Mälardalen AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2038. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

## Planerade underhåll

**2025** ● Renovering av puts och balkonger på gårdshusets östra sida

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Styrelsen har tagit fram och implementerat ett system för att binda våra lån, för att minimera risk. Systemet är utformat så att de lånen behöver omförhandlas vid olika tidpunkter.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-02-01 med 7%.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 110 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 111 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL                                          | 2024        | 2023        | 2022        | 2021        |
|----------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                    | 4 157 852   | 3 957 620   | 3 550 414   | 3 603 000   |
| Resultat efter fin. poster                         | -68 404     | 85 298      | -532 263    | -602 320    |
| Soliditet (%)                                      | 69          | 69          | 65          | 65          |
| Yttre fond                                         | 1 192 153   | 650 353     | 458 053     | 449 547     |
| Taxeringsvärde                                     | 180 600 000 | 180 600 000 | 180 600 000 | 149 849 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 867         | 826         | -           | -           |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 78,7        | 76,8        | -           | -           |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 5 832       | 5 832       | 6 866       | 6 866       |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 5 332       | 5 332       | 6 277       | 6 277       |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 192         | 168         | 35          | 110         |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 65          | 76          | -           | -           |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 192         | 196         | -           | -           |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 46          | 37          | -           | -           |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 303         | 309         | -           | -           |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 3,23        | 2,79        | 1,44        | 1,14        |
| Räntekänslighet (%)                                | 6,72        | 7,06        | -           | -           |

**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 el (totalt 128 928 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**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.

## Uppllysning vid förlust

En av föreningens hyreslokaler har stått utan hyresgäst under delar av perioden. Föreningen har därför investerat i denna lokal. Efter idogt arbete är lokalen nu uthyrd.

Årets negativa resultat balanseras med avskrivningar. Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

I dagsläget finns inga planer på att höja avgifterna, men om negativa resultat fortsätter kan avgifterna behöva ses över.

## Förändringar i eget kapital

|                       | 2023-12-31        | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER | 2024-12-31        |
|-----------------------|-------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Insatser              | 51 348 552        | -                                            | -                               | 51 348 552        |
| Upplåtelseavgifter    | 21 916 218        | -                                            | -                               | 21 916 218        |
| Fond, yttre underhåll | 650 353           | -                                            | 541 800                         | 1 192 153         |
| Balanserat resultat   | -22 766 899       | 85 298                                       | -541 800                        | -23 223 401       |
| Årets resultat        | 85 298            | -85 298                                      | -68 404                         | -68 404           |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>51 233 522</b> | <b>0</b>                                     | <b>-68 404</b>                  | <b>51 165 118</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Balanserat resultat | -23 223 401        |
| Årets resultat      | -68 404            |
| <b>Totalt</b>       | <b>-23 291 806</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                      |                    |
|--------------------------------------|--------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 541 800            |
| Att från yttre fond i anspråk ta     | -295 851           |
| Balanseras i ny räkning              | -23 537 755        |
|                                      | <b>-23 291 806</b> |

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

# Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                           | NOT           | 2024              | 2023              |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 4 157 852         | 3 957 620         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 432               | 98 757            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>4 158 284</b>  | <b>4 056 377</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -2 622 883        | -2 329 892        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -206 014          | -209 758          |
| Personalkostnader                                 | 10            | -146 556          | -174 524          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -564 240          | -606 570          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-3 539 693</b> | <b>-3 320 745</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>618 591</b>    | <b>735 633</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 24 710            | 19 161            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -711 705          | -669 496          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-686 995</b>   | <b>-650 335</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-68 404</b>    | <b>85 298</b>     |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-68 404</b>    | <b>85 298</b>     |



# Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                   | NOT | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                        |     |            |            |
| Materiella anläggningstillgångar             |     |            |            |
| Byggnad och mark                             | 12  | 71 193 131 | 71 757 371 |
| Maskiner och inventarier                     | 13  | 0          | 0          |
| Pågående projekt                             |     | 0          | 178 200    |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 71 193 131 | 71 935 571 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |     | 71 193 131 | 71 935 571 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                        |     |            |            |
| Kortfristiga fordringar                      |     |            |            |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |     | 29 876     | 108 970    |
| Övriga fordringar                            | 14  | 2 826 512  | 2 273 247  |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15  | 154 651    | 149 333    |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 3 011 039  | 2 531 550  |
| Kassa och bank                               |     |            |            |
| Kassa och bank                               |     | 14 237     | 869        |
| Summa kassa och bank                         |     | 14 237     | 869        |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                  |     | 3 025 276  | 2 532 419  |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |     | 74 218 408 | 74 467 990 |

# Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|----------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |     | 73 264 770         | 73 264 770         |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 1 192 153          | 650 353            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>74 456 923</b>  | <b>73 915 123</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |     | -23 223 401        | -22 766 899        |
| Årets resultat                               |     | -68 404            | 85 298             |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>-23 291 806</b> | <b>-22 681 601</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>51 165 118</b>  | <b>51 233 522</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16  | 11 000 000         | 7 000 000          |
| Övriga långfristiga skulder                  |     | 61 490             | 61 490             |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>11 061 490</b>  | <b>7 061 490</b>   |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16  | 11 000 000         | 15 000 000         |
| Leverantörsskulder                           |     | 180 837            | 335 017            |
| Skatteskulder                                |     | 17 078             | 18 247             |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | 42 197             | 46 675             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17  | 751 688            | 773 039            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>11 991 800</b>  | <b>16 172 978</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>74 218 408</b>  | <b>74 467 990</b>  |

## Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                                                         | 2024             | 2023              |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                  |                   |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>618 591</b>   | <b>735 633</b>    |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                  |                   |
| Årets avskrivningar                                                             | 564 240          | 606 570           |
|                                                                                 | <b>1 182 831</b> | <b>1 342 203</b>  |
| Erhållen ränta                                                                  | 24 710           | 19 161            |
| Erlagd ränta                                                                    | -726 457         | -648 245          |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>481 084</b>   | <b>713 119</b>    |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                  |                   |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | 185 580          | 2 685 470         |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | -166 426         | 43 511            |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>500 238</b>   | <b>3 442 100</b>  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                  |                   |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                     | 178 200          | -178 200          |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>178 200</b>   | <b>-178 200</b>   |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                  |                   |
| Amortering av lån                                                               | 0                | -3 900 000        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>0</b>         | <b>-3 900 000</b> |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>678 438</b>   | <b>-636 100</b>   |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>2 053 202</b> | <b>2 689 302</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>2 731 639</b> | <b>2 053 202</b>  |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Nytorgsbacken har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag 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, el, 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                 | 0,8 % |
| Fastighetsförbättringar | 1,5 % |

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      | 3 081 064        | 2 881 943        |
| Hysesintäkter, lokaler     | 864 580          | 846 841          |
| Kabel-TV/Bredband          | 61 620           | 61 589           |
| Intäktsreduktion           | 0                | -7 557           |
| El                         | 149 951          | 174 804          |
| Administrativ avgift, moms | 147              | 0                |
| Administrativ avgift       | 490              | 0                |
| <b>Summa</b>               | <b>4 157 852</b> | <b>3 957 620</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                         | 2024       | 2023          |
|-------------------------|------------|---------------|
| Öres- och kronutjämning | -4         | -4            |
| Elprisstöd              | 0          | 95 073        |
| Övriga intäkter         | 436        | 3 688         |
| <b>Summa</b>            | <b>432</b> | <b>98 757</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                        | 2024           | 2023           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel      | 55 263         | 71 407         |
| Städning               | 91 922         | 90 576         |
| Besiktning och service | 94 719         | 75 642         |
| Trädgårdsarbete        | 28 776         | 24 721         |
| Snöskottning           | 10 124         | 16 995         |
| Klottersanering        | 11 280         | 18 926         |
| <b>Summa</b>           | <b>292 084</b> | <b>298 267</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                         | 2024           | 2023           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Reparationer            | 38 192         | 30 007         |
| Bostäder VVS            | 15 280         | 0              |
| Tvättstuga              | 2 150          | 23 606         |
| Dörrar och lås/porttele | 13 482         | 35 149         |
| VA                      | 5 753          | 23 470         |
| Värme                   | 1 256          | 8 036          |
| El                      | 0              | 21 903         |
| Hissar                  | 36 834         | 0              |
| Tak                     | 4 266          | 6 032          |
| Fönster                 | 58 934         | 2 463          |
| <b>Summa</b>            | <b>176 146</b> | <b>150 665</b> |

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|              | 2024           | 2023     |
|--------------|----------------|----------|
| Lokaler      | 97 851         | 0        |
| El           | 198 000        | 0        |
| <b>Summa</b> | <b>295 851</b> | <b>0</b> |

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|              | 2024             | 2023             |
|--------------|------------------|------------------|
| Fastighetsel | 269 887          | 312 935          |
| Uppvärmning  | 790 326          | 807 938          |
| Vatten       | 190 958          | 153 067          |
| Sophämtning  | 177 446          | 190 796          |
| <b>Summa</b> | <b>1 428 617</b> | <b>1 464 735</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2024           | 2023           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 114 633        | 104 000        |
| Kabel-TV               | 17 979         | 19 278         |
| Bredband               | 64 433         | 64 524         |
| Fastighetsskatt        | 233 140        | 228 423        |
| <b>Summa</b>           | <b>430 185</b> | <b>416 225</b> |

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                              | 2024           | 2023           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Förbrukningsmaterial         | 7 363          | 2 036          |
| Övriga förvaltningskostnader | 50 790         | 60 498         |
| Juridiska kostnader          | 3 816          | 12 813         |
| Revisionsarvoden             | 50 802         | 58 831         |
| Ekonomisk förvaltning        | 93 243         | 75 580         |
| <b>Summa</b>                 | <b>206 014</b> | <b>209 758</b> |

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                  | 2024           | 2023           |
|------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden  | 114 600        | 126 265        |
| Löner, arbetare  | 0              | 9 361          |
| Sociala avgifter | 31 956         | 38 898         |
| <b>Summa</b>     | <b>146 556</b> | <b>174 524</b> |

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                                     | 2024           | 2023           |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader                                      | 0              | 138            |
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 711 635        | 668 967        |
| Övriga räntekostnader                               | 70             | 391            |
| <b>Summa</b>                                        | <b>711 705</b> | <b>669 496</b> |

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                    |                    |
| Ingående                                      | 81 301 632         | 81 301 632         |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>81 301 632</b>  | <b>81 301 632</b>  |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                    |                    |
| Ingående                                      | -9 544 261         | -8 980 021         |
| Årets avskrivning                             | -564 240           | -564 240           |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-10 108 501</b> | <b>-9 544 261</b>  |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>71 193 131</b>  | <b>71 757 371</b>  |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>27 814 746</i>  | <i>27 814 746</i>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 58 400 000         | 58 400 000         |
| Taxeringsvärde mark                           | 122 200 000        | 122 200 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>180 600 000</b> | <b>180 600 000</b> |

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

|                                       | 2024-12-31      | 2023-12-31      |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>  |                 |                 |
| Ingående                              | 762 421         | 762 421         |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>     | <b>762 421</b>  | <b>762 421</b>  |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>        |                 |                 |
| Ingående                              | -762 421        | -720 091        |
| Avskrivningar                         | 0               | -42 330         |
| <b>Utgående avskrivning</b>           | <b>-762 421</b> | <b>-762 421</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b> | <b>0</b>        | <b>0</b>        |

#### NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                        | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|------------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto            | 108 548          | 218 964          |
| Övriga fordringar      | 562              | 1 950            |
| Nabo Klientmedelskonto | 1 629 961        | 985 742          |
| Borgo                  | 1 087 441        | 1 066 590        |
| <b>Summa</b>           | <b>2 826 512</b> | <b>2 273 247</b> |

#### NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                                                     | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 4 872          | 5 075          |
| Försäkringspremier                                  | 60 581         | 54 057         |
| Kabel-TV                                            | 4 506          | 4 513          |
| Bredband                                            | 5 363          | 5 377          |
| Förvaltning                                         | 23 586         | 23 350         |
| El                                                  | 55 743         | 56 961         |
| <b>Summa</b>                                        | <b>154 651</b> | <b>149 333</b> |

#### NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2024-12-31 | SKULD<br>2024-12-31 | SKULD<br>2023-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Swedbank              | 2025-01-28               | 3,31 %                  | 4 000 000           | 4 000 000           |
| Swedbank              | 2029-11-23               | 2,89 %                  | 1 500 000           | 1 500 000           |
| Swedbank              | 2028-11-24               | 2,84 %                  | 2 700 000           | 2 700 000           |
| Swedbank              | 2026-11-25               | 2,63 %                  | 3 600 000           | 3 600 000           |
| Swedbank              | 2027-11-25               | 2,65 %                  | 3 200 000           | 3 200 000           |
| Swedbank              | 2025-06-18               | 1,00 %                  | 7 000 000           | 7 000 000           |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>22 000 000</b>   | <b>22 000 000</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 11 000 000          | 15 000 000          |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 000 000 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                                                     | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17 001         | 21 346         |
| El                                                  | 32 115         | 40 285         |
| Uppvärmning                                         | 102 509        | 106 844        |
| Utgiftsräntor                                       | 38 513         | 53 265         |
| Vatten                                              | 31 834         | 25 576         |
| Löner                                               | 57 300         | 57 300         |
| Sociala avgifter                                    | 18 000         | 18 000         |
| Förutbetalda avgifter/hyror                         | 454 416        | 450 423        |
| <b>Summa</b>                                        | <b>751 688</b> | <b>773 039</b> |

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 30 000 000 | 30 000 000 |

## Underskrifter

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

Stockholm

---

Erik Magnus Klackenstam  
Styrelseledamot

---

John Emil Larsson  
Styrelseledamot

---

Leonie Greiner  
Ledamot

---

Louise von Bahr  
Ordförande

---

Maria Gunilla Johansson Tovle  
Ledamot

---

Olle Alm  
Ledamot

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

---

BDO Mälardalen AB  
Karolina Lövström  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

09.06.2025 12:02

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 04.06.2025 14:36

**DOCUMENT ID:**

S1EzLCnafge

**ENVELOPE ID:**

SkzflAhazge-S1EzLCnafge

**DOCUMENT NAME:**

Brf Nytorgsbacken, 769603-8657 - Årsredovisning 2024.  
pdf

18 pages

**SHA-512:**

dd88d5212a78689e7ece7f8f3f379def6471ed35eedcf76  
0fc9fad1111ce554ca904ec91da8056d8781a4d6aabe0b  
585a5df1715c82933e3e8852cd7bd6ee506

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. OLLE ALM<br>kassor@nytorsbacken.se                       |  Signed<br>Authenticated   | 04.06.2025 14:38<br>04.06.2025 14:38 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 109.225.119.163 |
| 2. LEONIE GREINER<br>leonie.greiner@bau.se                  |  Signed<br>Authenticated   | 04.06.2025 14:51<br>04.06.2025 14:40 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 213.136.55.178  |
| 3. Maria Johansson Tovle<br>mariagunillajohansson@gmail.com |  Signed<br>Authenticated   | 04.06.2025 18:21<br>04.06.2025 18:20 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 109.225.119.170 |
| 4. Sigrid Louise von Bahr<br>ordforande@nytorsbacken.se     |  Signed<br>Authenticated   | 07.06.2025 14:42<br>07.06.2025 14:41 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 194.103.236.169 |
| 5. John Emil Larsson<br>fotograf@emillarsson.se             |  Signed<br>Authenticated   | 07.06.2025 16:11<br>07.06.2025 16:10 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 94.191.154.126  |
| 6. Erik Magnus Klackenstam<br>magnus@klackenstam.se         |  Signed<br>Authenticated | 09.06.2025 09:14<br>09.06.2025 09:04 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 109.225.119.163 |
| 7. Emma Karolina Lövström<br>karolina.lovstrom@bdo.se       |  Signed<br>Authenticated | 09.06.2025 12:02<br>09.06.2025 09:14 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 188.151.229.94  |

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

 Custom events

---

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nytorgsbacken  
Org.nr. 769603-8657

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nytorgsbacken för år 2024.

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 2024 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Nytorgsbacken för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 vi 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 vår 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den

BDO Mälardalen AB

Karolina Lövström

Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

09.06.2025 12:01

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 04.06.2025 14:36

**DOCUMENT ID:**

SJXgRnazxg

**ENVELOPE ID:**

ry7fxChaGle-SJXgRnazxg

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse brf Nytorgsbacken.pdf

2 pages

**SHA-512:**

413eeff1e71d2f97c4d9a4b7a6aab5bcf2ee7c460db45fe  
ebb34d8d9f4795d81e20c831141056f4c2cfa829e5b172  
1393ce370fe8fd2906dbe0d1855d2178cf6

## Activity log

| RECIPIENT                 | ACTION*       | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS            |
|---------------------------|---------------|------------------|--------|--------------------|
| 1. Emma Karolina Lövström | Signed        | 09.06.2025 12:01 | eID    | Swedish BankID     |
| karolina.lovstrom@bdo.se  | Authenticated | 09.06.2025 11:52 | Low    | IP: 217.119.170.26 |

\* 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

## 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