



Välkommen till årsredovisningen för Brf Nibble Skogsbrynsby

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 Södertälje.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-11-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-12-06 och nuvarande stadgar registrerades 2011-08-19 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ytterjärna-Nibble 1:7	1992	Södertälje
Ytterjärna-Nibble 1:8	1992	Södertälje
Ytterjärna-Nibble 1:9	1992	Södertälje

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Länsförsäkringar Stockholm.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1992-1994 och består av 6 flerbostadshus

Värdeåret är 1992

Föreningen har 61 bostadsrätter om totalt 5 232 kvm.

Styrelsens sammansättning

Eva Maria Turén	Ordförande
Elisabet Bergholtz Mäntynen	Styrelseledamot
Ellen Ingrid Maria J Nordlund	Styrelseledamot
Hans Sedemark	Styrelseledamot
Ulla-Karin Wive Sundin	Styrelseledamot
Anne Ingeborg Haugholt	Suppleant
Nuno Almeida	Suppleant

Valberedning

Nils Wall
Michael Ah-King

Firmateckning

Firman tecknas av Maria Turén, ordförande och Ulla-Karin Sundin, kassör i förening

Revisorer

Mikael Nilsson Auktoriserad revisor Baker-Tilly

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2027.

Avtal med leverantörer

SBC

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Nibble-Ulvsundet vägsamfällighet, med en andel på 38%.

Samfälligheten förvaltar enskild väg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har föreningen gjort en omläggning av lån.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-03-01 med 12%.

Övriga uppgifter

Styrelsen har under året arbetat med att organisera och skapa strukturer för föreningens verksamhet.

Målsättningen är att få på plats rutiner och strukturer för verksamheten som är långsiktigt hållbara och som underlättar vid överlämnandet av ansvar mellan avgående och tillträdande styrelser framöver.

En del i denna process har varit att ta fram förslag till nya stadgar för föreningen som överensstämmer med nuvarande lagkrav och med föreningens situation.

Styrelsen har också påbörjat ett arbete med en förnyad underhållsplan.

En skötselplan för utemiljön har tagits fram och planeras vara klar i mars 2025.

Föreningen har fått en ny hemsida.

Sex laddboxar för elbil installerades i februari.

En större renovering av asfalten genomfördes under augusti-september.

Byte av elkontakter till fläktar på tak, A-, B- och G-huset utfördes i etapper under året.

Rensning av rännadar och byte av trasiga takpannor utfördes i november.

Medlemsmöten hölls i januari och oktober.

Två städdagar genomfördes med hjälp av trädgårdsgruppen i maj och oktober.
Bortstädning av övergivna cyklar gjordes under hösten.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 55 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 58 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 955 584	4 448 400	4 178 362	3 970 783
Resultat efter fin. poster	-158 966	-586 938	-466 898	-7 022 057
Soliditet (%)	0	0	-	-
Yttre fond	2 428 770	2 287 753	2 192 445	2 014 428
Taxeringsvärde	59 339 000	59 339 000	59 339 000	44 975 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	941	847	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,4	95,2	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 588	6 588	6 538	6 542
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 588	6 588	6 538	6 542
Sparande per kvm totalyta, kr	207	153	139	-2
Elkostnad per kvm totalyta, kr	147	200	179	138
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	148	118	84	84
Energikostnad per kvm totalyta, kr	294	318	264	222
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,00	2,24	-	-
Räntekänslighet (%)	7,00	7,78	-	-

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 belänad 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

Årets förlust består till största del av avskrivningar som inte är kassaflödespåverkande. Styrelsen utvärderar löpande om eventuella avgiftshöjning behöver ske. Styrelsen bedömer att årets förlust inte medför någon risk att föreningen inte ska kunna klara av sina åtaganden gentemot sina borgenärer.

Förändringar i eget kapital
2024-12-31

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	604 119	-	-	604 119
Fond, yttre underhåll	2 287 753	-37 000	178 017	2 428 770
Balanserat resultat	-8 806 375	-549 938	-178 017	-9 534 331
Årets resultat	-586 938	586 938	-158 966	-158 966
Eget kapital	-6 501 441	0	-158 966	-6 660 407

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 356 314
Årets resultat	-158 966
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-178 017
Totalt	-9 693 296
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	267 447
Balanseras i ny räkning	-9 425 849

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 955 583	4 448 400
Övriga rörelseintäkter	3	0	207 388
Summa rörelseintäkter		4 955 583	4 655 788
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 729 039	-2 725 102
Övriga externa kostnader	9	-188 133	-211 328
Personalkostnader	10	-205 757	-193 187
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-975 596	-1 351 061
Summa rörelsekostnader		-4 098 525	-4 480 678
RÖRELSERESULTAT		857 058	175 110
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		16 505	7 478
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 032 529	-769 526
Summa finansiella poster		-1 016 024	-762 048
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-158 966	-586 938
ÅRETS RESULTAT		-158 966	-586 938

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	26 191 563	27 113 456
Summa materiella anläggningstillgångar		26 191 563	27 113 456
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	536 000	536 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		536 000	536 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		26 727 563	27 649 456
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		31 441	8 956
Övriga fordringar	14	1 499 701	860 319
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	92 482	78 433
Summa kortfristiga fordringar		1 623 624	947 708
Kassa och bank			
Kassa och bank		421 138	421 132
Summa kassa och bank		421 138	421 132
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 044 762	1 368 840
SUMMA TILLGÅNGAR		28 772 324	29 018 296

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		166 993	166 993
Fond för yttre underhåll		2 428 770	2 287 753
Kapitaltillskott		437 126	437 126
Summa bundet eget kapital		3 032 889	2 891 872
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-9 534 331	-8 806 375
Årets resultat		-158 966	-586 938
Summa ansamlad förlust		-9 693 296	-9 393 314
SUMMA EGET KAPITAL		-6 660 407	-6 501 441
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	12 697 500	25 895 000
Summa långfristiga skulder		12 697 500	25 895 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	21 757 500	8 560 000
Leverantörsskulder		109 310	186 112
Skatteskulder		13 191	11 272
Övriga kortfristiga skulder		96 160	51 017
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	759 070	816 336
Summa kortfristiga skulder		22 735 231	9 624 737
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 772 324	29 018 296

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	857 058	175 110
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	975 596	1 351 061
	1 832 654	1 526 171
Erhållen ränta	16 505	7 478
Erlagd ränta	-1 031 828	-833 081
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	817 331	700 567
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-85 812	5 905
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-87 707	178 001
Kassaflöde från den löpande verksamheten	643 812	884 473
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-53 703	-1 264 380
Förvärv av finansiella tillgångar	0	-268 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-53 703	-1 532 380
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	400 000
Amortering av lån	0	-140 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	260 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	590 109	-387 907
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 238 464	1 626 371
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 828 574	1 238 464

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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	1,32 - 10 %
---------	-------------

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	4 919 692	4 430 050
Hysesintäkter p-plats	10 200	6 800
Laddbox	2 625	0
Elintäkter laddstolpe moms	6 167	0
Påminnelseavgift	120	300
Dröjsmålsränta	82	0
Pantsättningsavgift	5 157	3 150
Överlåtelseavgift	9 791	5 252
Administrativ avgift	1 274	0
Vidarefakturerade kostnader	476	2 848
Öres- och kronutjämning	-1	-0
Summa	4 955 583	4 448 400

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	217 387
Övriga intäkter	0	-9 999
Summa	0	207 388

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	172 575	172 800
Fastighetsskötsel utöver avtal	7 200	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	12 500	2 500
Städning utöver avtal	0	1 025
Sotning	11 942	10 603
Brandskydd	0	984
Myndighetstillsyn	10 066	9 660
Gårdkostnader	0	8 779
Gemensamma utrymmen	859	2 695
Snöröjning/sandning	107 866	121 894
Fordon	807	831
Förbrukningsmaterial	6 159	2 266
Summa	329 975	334 037

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Trapphus/port/entr	6 561	-15 188
Dörrar och lås/porttele	0	60 038
VVS	14 977	39 923
Värmeanläggning/undercentral	150 543	134 924
Ventilation	0	8 007
Elinstallationer	28 000	19 520
Balkonger/altaner	2 021	0
Mark/gård/utemiljö	0	9 990
Vattenskada	7 780	0
Summa	209 882	257 214

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
VVS	3 125	0
Värmeanläggning	27 889	0
Mark/gård/utemiljö	236 433	37 000
Summa	267 447	37 000

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	767 017	1 046 992
Vatten	772 095	615 332
Sophämtning/renhållning	90 304	133 840
Summa	1 629 416	1 796 164

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	107 002	117 290
Samfällighetsavgifter	85 887	86 468
Fastighetsskatt	99 430	96 929
Summa	292 319	300 687

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	1 476	987
Tele- och datakommunikation	263	2 156
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	1 148	0
Revisionsarvoden extern revisor	41 250	40 625
Styrelseomkostnader	1 383	0
Fritids och trivselkostnader	0	150
Föreningskostnader	11 051	10 625
Förvaltningsarvode enl avtal	75 548	73 872
Överlåtelsekostnad	14 043	11 028
Pantsättningskostnad	7 740	4 728
Korttidsinventarier	0	2 770
Administration	9 707	16 771
Konsultkostnader	24 525	34 716
Bostadsrätterna Sverige	0	12 900
Summa	188 133	211 328

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	160 440	147 000
Arbetsgivaravgifter	45 317	46 187
Summa	205 757	193 187

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 032 316	769 526
Dröjsmålsränta	213	0
Summa	1 032 529	769 526

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	57 916 016	56 651 636
Årets inköp	53 703	1 264 380
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	57 969 719	57 916 016
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-30 802 560	-29 451 499
Årets avskrivning	-975 596	-1 351 061
Utgående ackumulerad avskrivning	-31 778 156	-30 802 560
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	26 191 563	27 113 456
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>50 000</i>	<i>50 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	47 800 000	47 800 000
Taxeringsvärde mark	11 539 000	11 539 000
Summa	59 339 000	59 339 000

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	Verkligt värde 2024-12-31	Bokfört värde 2024-12-31	Bokfört värde 2023-12-31
Frötallen AB(ägarandel 26,8)	536 000	536 000	536 000
Summa	536 000	536 000	536 000

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	92 265	42 987
Transaktionskonto	343 565	277 619
Borgo räntekonto	1 063 871	539 713
Summa	1 499 701	860 319

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	6 450	0
Förutbet försäkr premier	85 705	78 433
Upplupna intäkter	327	0
Summa	92 482	78 433

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
SEB	2026-09-28	4,63 %	2 000 000	2 000 000
SEB	2027-04-28	4,17 %	2 747 500	2 747 500
SEB	2025-06-28	0,89 %	5 307 500	5 307 500
Handelsbanken	2025-06-01	3,38 %	4 500 000	4 500 000
Handelsbanken	2025-06-01	3,38 %	7 673 000	7 673 000
Handelsbanken	2025-06-01	3,38 %	3 827 000	3 827 000
SEB	2026-12-28	3,49 %	400 000	400 000
SEB	2027-06-28	3,60 %	8 000 000	8 000 000
Summa			34 455 000	34 455 000
Varav kortfristig del			21 757 500	8 560 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 31 655 000 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
Upplupna kostnader	359	0
Uppl kostn el	88 961	117 171
Uppl kostn räntor	3 090	2 389
Uppl kostn vatten	0	102 555
Uppl kostnad arvoden	189 509	168 569
Beräknade uppl. sociala avgifter	59 544	52 966
Förutbet hyror/avgifter	417 607	372 686
Summa	759 070	816 336

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	44 173 910	44 173 910

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET
Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Södertälje

Elisabet Bergholtz Mäntynen
Styrelseledamot

Ellen Ingrid Maria J Nordlund
Styrelseledamot

Eva Maria Turén
Ordförande

Hans Sedemark
Styrelseledamot

Ulla-Karin Wive Sundin
Styrelseledamot

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

Mikael Nilsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

10.04.2025 22:34

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 09.04.2025 16:26

DOCUMENT ID:

rJ-P5Q-4RJg

ENVELOPE ID:

ByxPqXbNRye-rJ-P5Q-4RJg

DOCUMENT NAME:

Brf Nibble Skogsbrynsby, 716420-0987 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Eva Maria Turén maria.turen22@gmail.com	Signed Authenticated	09.04.2025 17:07 09.04.2025 17:06	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.159.80
2. Ulla-Karin Wive Sundin ukwsundin@gmail.com	Signed Authenticated	10.04.2025 15:39 10.04.2025 15:21	eID Low	Swedish BankID IP: 178.174.193.48
3. Ann S A Elisabet Bergholtz Mäntynen lisa.bergholtz@gmail.com	Signed Authenticated	10.04.2025 19:03 10.04.2025 19:02	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.213.36
4. HANS SEDEMARK h.sedemark@gmail.com	Signed Authenticated	10.04.2025 19:07 10.04.2025 16:08	eID Low	Swedish BankID IP: 37.2.82.166
5. Ellen Ingrid Maria J Nordlund nordlund.ellen@gmail.com	Signed Authenticated	10.04.2025 22:27 10.04.2025 21:46	eID Low	Swedish BankID IP: 172.225.69.145
6. MIKAEL NILSSON mikael.nilsson@bakertilly.se	Signed Authenticated	10.04.2025 22:34 10.04.2025 22:33	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.37.92

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Nibble Skogsbrynsby
Org.nr 716420-0987

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nibble Skogsbrynsby för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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



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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Nibble Skogsbrynsby för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.



Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Mikael Nilsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

10.04.2025 22:35

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 09.04.2025 16:26

DOCUMENT ID:

H1ebimWV0kx

ENVELOPE ID:

HkPcQ-40yg-H1ebimWV0kx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Nibble Skogsbrynsby 240101-241231.pdf
3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MIKAEL NILSSON	 Signed	10.04.2025 22:35	eID	Swedish BankID
mikael.nilsson@bakertilly.se	Authenticated	10.04.2025 22:35	Low	IP: 83.185.37.92

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