



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Nytorpshöjden

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. 5
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 2013-07-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-07-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-29 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
Paternoster 1	2014	Stockholm

Marken innehåller äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2014-2015 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 2014

Föreningen har 55 bostadsrätter om totalt 4 236 kvm. Byggnadernas totalyta är 5356 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Carl Lövkrona	Ordförande
Bjarne Andreassen	Styrelseledamot
Mona Conradsson Backlund	Styrelseledamot
Peter Syrén	Styrelseledamot
Anton Peter Ewald Holm Klang	Suppleant
Eva Malin Nihlbark	Suppleant
Nils Petter Sune Elfström	Suppleant

### Valberedning

Malin Ringbom

Louise Melander

### Firmateckning

Firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.

### Revisorer

Karolina Lövström    Auktoriserad revisor    BDO Mälardalen AB

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

### Utförda historiska underhåll

2021 ● Stamspolning

2022 ● OVK

### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsskötsel	Driftia
Mark och anläggning	Swed Mark & Park
Städning	Städpoolen

### Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har påbörjat arbetet med en underhållsplan.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 10%.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 92 st. Tillkommande medlemmar under året var 19 och avgående medlemmar under året var 17. Vid räkenskapsårets slut fanns det 94 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 132 891	3 764 700	3 621 639	3 592 183
Resultat efter fin. poster	-389 600	-317 169	-328 824	-198 240
Soliditet (%)	80	79	79	79
Yttre fond	1 846 680	1 634 880	1 423 080	1 211 280
Taxeringsvärde	210 178 000	210 178 000	210 178 000	144 516 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	830	757	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85,0	83,7	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 956	10 126	10 338	10 551
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 874	8 008	10 338	10 551
Sparande per kvm totalyta, kr	174	166	208	239
Elkostnad per kvm totalyta, kr	48	51	82	47
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	63	50	55	57
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	39	24	26	23
Energikostnad per kvm totalyta, kr	150	125	163	126
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,42	2,99	-	-
Räntekänslighet (%)	11,99	13,37	-	-

**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 vatten (totalt 86 688 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

## Upplysning vid förlust

Föreningens målsättning är att behålla en stark kassa, utan att nödvändigtvis bygga upp denna ytterligare. Eftersom avskrivningarna (som är en redovisad kostnad utan motsvarande betalning) är större än amorteringarna (som är en utbetalning, men inte en kostnad) leder detta till ett negativt redovisat resultat för föreningen. Som framgår av kassaflödesanalysen hade föreningen ett positivt kassaflöde under 2024. För att upprätthålla en stark kassa trots de allmänna kostnadsökningarna har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning på 3 % för 2025.

## Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	101 989 000	-	-	101 989 000
Upplåtelseavgifter	68 000 000	-	-	68 000 000
Fond, yttre underhåll	1 634 880	-	211 800	1 846 680
Balanserat resultat	-2 252 052	-317 169	-211 800	-2 781 020
Årets resultat	-317 169	317 169	-389 600	-389 600
<b>Eget kapital</b>	<b>169 054 660</b>	<b>0</b>	<b>-389 600</b>	<b>168 665 060</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	- 2 569 221
Årets resultat	- 389 600
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	- 211 800
<b>Totalt</b>	<b>- 3 170 621</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	116 431
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-3 054 190</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	4 132 891	3 765 120
Övriga rörelseintäkter	3	4 826	68 477
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 137 717</b>	<b>3 833 597</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 575 746	-1 386 108
Övriga externa kostnader	9	-194 515	-188 048
Personalkostnader	10	-160 372	-93 362
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 206 576	-1 206 576
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 137 209</b>	<b>-2 874 094</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 000 508</b>	<b>959 503</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		22 382	19 465
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 412 490	-1 296 137
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 390 108</b>	<b>-1 276 672</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-389 600</b>	<b>-317 169</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-389 600</b>	<b>-317 169</b>



## Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 15	209 828 498	211 035 074
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>209 828 498</b>	<b>211 035 074</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>209 828 498</b>	<b>211 035 074</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		23 592	13 114
Övriga fordringar	13	1 993 626	1 704 301
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	108 194	79 885
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 125 412</b>	<b>1 797 300</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 125 412</b>	<b>1 797 300</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>211 953 910</b>	<b>212 832 374</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		169 989 000	169 989 000
Fond för yttre underhåll		1 846 680	1 634 880
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>171 835 680</b>	<b>171 623 880</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 781 020	-2 252 052
Årets resultat		-389 600	-317 169
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 170 620</b>	<b>-2 569 220</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>168 665 060</b>	<b>169 054 660</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	29 407 500	24 550 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>29 407 500</b>	<b>24 550 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		12 765 000	18 342 500
Leverantörsskulder		258 727	178 755
Skatteskulder		83 560	83 560
Övriga kortfristiga skulder		-22 392	13 941
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	796 455	608 959
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>13 881 350</b>	<b>19 227 715</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>211 953 910</b>	<b>212 832 374</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 000 508</b>	<b>959 503</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 206 576	1 206 576
	<b>2 207 084</b>	<b>2 166 079</b>
Erhållen ränta	22 382	19 465
Erlagd ränta	-1 412 889	-1 281 552
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>816 577</b>	<b>903 992</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-41 987	-133 376
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	231 534	65 803
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 006 124</b>	<b>836 419</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-720 000	-900 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-720 000</b>	<b>-900 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>286 124</b>	<b>-63 581</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 496 808</b>	<b>1 560 389</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 782 933</b>	<b>1 496 808</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Nytorpshöjden 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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 bredband, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 - 20 %
---------	-------------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till 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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

#### 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	3 284 124	2 985 744
Hysesintäkter garage	516 455	480 961
Hysesintäkter garage, moms	43 030	59 500
Bredband	145 200	145 200
Varmvatten, moms	86 688	76 897
Laddbox	12 875	250
Elintäkter laddstolpe	4 141	0
Elintäkter laddstolpe moms	13 917	7 782
Nycklar/lås vidarefakturerings	0	565
Övernattnings-/gästlägenhet	0	1 000
Pantsättningsavgift	10 743	4 599
Överlåtelseavgift	15 523	2 626
Administrativ avgift	196	0
Öres- och kronutjämning	-1	-4
<b>Summa</b>	<b>4 132 891</b>	<b>3 765 120</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	65 077
Övriga erhållna bidrag	4 950	0
Övriga intäkter	-124	3 400
<b>Summa</b>	<b>4 826</b>	<b>68 477</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	71 115	69 759
Fastighetsskötsel gård enl avtal	45 000	27 000
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	12 063
Städning enligt avtal	62 685	60 240
Städning utöver avtal	7 850	7 530
Hissbesiktning	5 020	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	4 661
Brandskydd	8 426	942
Gårdkostnader	1 730	542
Gemensamma utrymmen	5 443	11 373
Sophantering	4 816	0
Serviceavtal	84 668	70 316
Mattvätt/Hyrmattor	0	10 465
Förbrukningsmaterial	23 090	25 043
<b>Summa</b>	<b>319 844</b>	<b>299 934</b>

#### NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	3 750	0
Källarutrymmen	0	7 371
Sophantering/återvinning	0	5 206
Dörrar och lås/porttele	3 099	688
VVS	0	8 225
Värmeanläggning/undercentral	6 163	52 614
Ventilation	3 796	3 700
Elinstallationer	0	22 148
Hissar	6 045	0
Garage/parkering	1 385	0
Vattenskada	0	3 675
Skador/klotter/skadegörelse	0	3 173
<b>Summa</b>	<b>24 238</b>	<b>106 800</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	0	1 088
Dörrar och lås	21 781	0
VVS	42 150	0
Hiss	52 500	0
<b>Summa</b>	<b>116 431</b>	<b>1 088</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	258 837	272 204
Uppvärmning	337 829	267 852
Vatten	206 762	128 498
Sophämtning/renhållning	71 408	49 026
<b>Summa</b>	<b>874 836</b>	<b>717 580</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	79 885	76 446
Kabel-TV	23 365	0
Bredband	95 368	142 480
Fastighetsskatt	41 780	41 780
<b>Summa</b>	<b>240 398</b>	<b>260 706</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	0	658
Tele- och datakommunikation	15 305	6 268
Revisionsarvoden extern revisor	51 597	48 501
Styrelseomkostnader	4 983	0
Fritids och trivselkostnader	622	523
Föreningskostnader	0	10 743
Förvaltningsarvode enl avtal	80 763	77 498
Överlåtelsekostnad	18 054	7 352
Pantsättningskostnad	13 760	5 516
Korttidsinventarier	0	10 986
Administration	5 692	16 329
Konsultkostnader	3 738	3 675
<b>Summa</b>	<b>194 515</b>	<b>188 048</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	123 000	75 804
Arbetsgivaravgifter	37 372	17 558
<b>Summa</b>	<b>160 372</b>	<b>93 362</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 412 490	1 295 985
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	152
<b>Summa</b>	<b>1 412 490</b>	<b>1 296 137</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

### Akkumulerat anskaffningsvärde

Ingående	2024-12-31	2023-12-31
	221 160 184	221 160 184

<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>221 160 184</b>	<b>221 160 184</b>
---	--------------------	--------------------

### Akkumulerad avskrivning

Ingående	2024-12-31	2023-12-31
	-10 125 110	-8 918 534

Årets avskrivning	-1 206 576	-1 206 576
-------------------	------------	------------

<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-11 331 686</b>	<b>-10 125 110</b>
---	--------------------	--------------------

### UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN

<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<b>209 828 498</b>	<b>211 035 074</b>
	<i>79 631 040</i>	<i>79 631 040</i>

### Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	130 178 000	130 178 000
------------------------	-------------	-------------

Taxeringsvärde mark	80 000 000	80 000 000
---------------------	------------	------------

<b>Summa</b>	<b>210 178 000</b>	<b>210 178 000</b>
--------------	--------------------	--------------------

## NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

Skattekonto	2024-12-31	2023-12-31
	210 693	207 493

Transaktionskonto	713 750	507 573
-------------------	---------	---------

Borgo räntekonto	1 069 182	989 235
------------------	-----------	---------

<b>Summa</b>	<b>1 993 626</b>	<b>1 704 301</b>
--------------	------------------	------------------

## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbet försäkr premier	2024-12-31	2023-12-31
	83 477	79 885

Förutbet kabel-TV	4 672	0
-------------------	-------	---

Förutbet bredband	19 075	0
-------------------	--------	---

Upplupna intäkter	970	0
-------------------	-----	---

<b>Summa</b>	<b>108 194</b>	<b>79 885</b>
--------------	----------------	---------------



## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Nordea	2026-05-20	3,86 %	5 347 500	5 917 500
Nordea	2027-05-19	3,08 %	12 275 000	12 325 000
Nordea	2025-06-04	3,25 %	12 275 000	12 325 000
Nordea	2026-08-19	2,79 %	12 275 000	12 325 000
<b>Summa</b>			<b>42 172 500</b>	<b>42 892 500</b>
Varav kortfristig del			12 765 000	18 342 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 39 472 500 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	316	0
Uppl kostn el	26 956	0
Uppl kostnad Värme	39 614	0
Uppl kostn räntor	121 123	121 522
Uppl kostn vatten	45 807	0
Uppl kostnad Sophämtning	12 089	0
Uppl kostnad arvoden	129 002	117 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	40 531	36 761
Förutbet hyror/avgifter	351 017	333 676
Beräkn arvode revision	30 000	0
<b>Summa</b>	<b>796 455</b>	<b>608 959</b>

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	51 000 000	51 000 000

## NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts. Avgifterna höjs m 3% 2025. Uppgradering av nödtelefoner i hissar till 5G.

## Underskrifter

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

Stockholm

---

Carl Lövkrona  
Ordförande

---

Bjarne Andreassen  
Styrelseledamot

---

Mona Conradsson Backlund  
Styrelseledamot

---

Peter Syrén  
Styrelseledamot

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

---

BDO Mälardalen AB  
Karolina Lövström  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

22.04.2025 15:43

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 22.04.2025 10:11

DOCUMENT ID:

HJbbB1CNJle

ENVELOPE ID:

Hybr1REyxe-HJbbB1CNJle

DOCUMENT NAME:

Brf Nytorpshöjden, 769626-6852 - Årsredovisning 2024.pdf  
18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CARL LÖVKRONA lovkrona@hotmail.com	Signed Authenticated	22.04.2025 10:21 22.04.2025 10:20	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.140.22
2. BJARNE ANDREASSEN bjarne.andreassen@magnussonlaw.com	Signed Authenticated	22.04.2025 10:27 22.04.2025 10:26	eID Low	Swedish BankID IP: 213.50.242.66
3. PETER SYRÉN peter.syren@wiklunds.se	Signed Authenticated	22.04.2025 12:39 22.04.2025 10:47	eID Low	Swedish BankID IP: 212.181.123.178
4. ANN MONA B CONRADSSON BACK LUND mona@mediaplay.se	Signed Authenticated	22.04.2025 13:37 22.04.2025 13:37	eID Low	Swedish BankID IP: 213.64.58.129
5. Emma Karolina Lövström karolina.lovstrom@bdo.se	Signed Authenticated	22.04.2025 15:43 22.04.2025 15:39	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.132.137

\* 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 Bostadsrättsföreningen Nytorpshöjden  
Org.nr. 769626-6852

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nytorpshöjden 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. 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 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 Nytorpshöjden 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 om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm enligt digital signering den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BDO Mälardalen AB

Karolina Lövsström

Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

22.04.2025 15:43

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 22.04.2025 10:11

DOCUMENT ID:

ByQWBkRVkgg

ENVELOPE ID:

BJg-BJC4kll-ByQWBkRVkgg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Nytorpshöjden.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Emma Karolina Löveström	 Signed	22.04.2025 15:43	eID	Swedish BankID
karolina.lovstrom@bdo.se	Authenticated	22.04.2025 15:39	Low	IP: 95.193.132.137

\* 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