



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Nibble Skogsbrynsby

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

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. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande 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.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Ytterjärna-Nibble 1:7	1992	Södertälje
Ytterjärna-Nibble 1:8	1992	Södertälje
Ytterjärna-Nibble 1:9	1992	Södertälje

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. Byggnadernas totalyta är 5230 kvm.

### Styrelsens sammansättning

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

### Valberedning

Marqus Östin, Mikael Ah-King

### Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledamöterna

## Revisorer

Mikael Nilsson Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31.

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-Ulvsundets Samfällighetsförening, med en andel på 34%.

Samfälligheten förvaltar det är en vägförening för den gemensamma vägen..

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Under våren gjordes en omläggning av två av föreningens lån vilket resulterade i höjda räntor.  
En avgiftshöjning på 6% infördes från och med 1 mars.

Medlemsmöten har hållits vid två tillfällen.

Årsstämman som hölls den 31 maj innebar en förnyelse av styrelsen med tre nya ledamöter och två nya suppleanter.

Styrelsen har, förutom 14 ordinarie möten, hållit ett flertal arbetsmöten kring olika frågor.

En rad arbeten med underhåll och reparationer har genomförts under året.

Byte av bergvärmepumparna i G-huset och H-huset genomfördes under våren och hösten.

Termografering av husen har utförts och därefter har vissa delar av taket i H-huset tilläggsisolerats.

Rökrörsförlängare installerades för två lägenheter och slutarbeten för de tidigare fem installationerna 2022 genomfördes i samband med detta.

De utanpåliggande elkontakterna till takfläktarna på G-huset har bytts ut. Föreningen kommer under 2024 att fortsätta bytet på fler hus.

En större utgrävning av befintliga diken utfördes på hösten.

I november utfördes rensning av rännalarna på taken och trasiga tegelpannor byttes ut.

Bystugan har fått en ny dörr, då den gamla inte slöt tätt.

En uppföljning av den stora renoveringen av tak och fasader som genomfördes under 2020-2021 har gjorts under året.

Garantibesiktning av takarbeten efter två år genomfördes i maj utan anmärkningar.

Garantibesiktning av målningsarbeten efter två år genomfördes i november.

Några målningsarbeten kvarstår och har ej slutförts enligt avtalet.

En uppföljning av detta kommer att göras under 2024.

Frötallen AB, som sköter vårt vatten och avlopp, begärde under året ett aktieägartillskott på 260 000 kr. Som delägare i Frötallen AB har föreningen betalat detta.

Föreningen har fått uppskov med amorteringar på sina lån sedan april, vilket på ett år "frigjort" 560 000 kr. Avsikten var att på så sätt finansiera större delen av kostnaden för bytet av bergvärmepumparna i H-huset men aktieägartillskottet, höjda avgifter för V/A plus de höga elkostnaderna fick till följd att föreningen ändå behövde ta ett nytt lån på 400 000 kr för bytet.

Ett arbete med att installera laddstolpar för elbil resulterade i en beställning av laddstolpar till början av 2024. Ett arbete med att se över hemsidan har inletts.

Två arbetsdagar i utemiljön med alla bybor inbjudna har genomförts i maj och oktober på initiativ av trädgårdsgruppen.

En större loppmarknad med inbjudna säljare anordnades på våren av några medlemmar.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-03-01 med 5%.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 57 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 55 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 448 400	4 178 362	3 970 783	3 954 075
Resultat efter fin. poster	-586 938	-466 898	-7 022 057	-3 302 579
Soliditet (%)	0	0	0	4
Yttre fond	2 287 753	2 192 445	2 014 428	1 879 503
Taxeringsvärde	59 339 000	59 339 000	44 975 000	44 975 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	847	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,2	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	6 585	6 538	6 542	5 618
Skuldsättning per kvm	6 588	6 538	6 542	5 618
Sparande per kvm	153	139	-2	258
Elkostnad per kvm totalyta, kr	200	179	138	104
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	118	84	84	60
Energikostnad per kvm	318	264	222	164
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,24	2,10	-	-
Räntekänslighet	7,78	-	-	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

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

## 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

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	604 119	-	-	604 119
Fond, yttre underhåll	2 192 445	-82 709	178 017	2 287 753
Balanserat resultat	-8 244 169	-384 189	-178 017	-8 806 375
Årets resultat	-466 898	466 898	-586 938	-586 938
<b>Eget kapital</b>	<b>-5 914 503</b>	<b>0</b>	<b>-586 938</b>	<b>-6 501 441</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 628 358
Årets resultat	-586 938
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-178 017
<b>Totalt</b>	<b>-9 393 314</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	37 000
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-9 356 314</b>

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



## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 448 400	4 178 362
Övriga rörelseintäkter	3	207 388	285 674
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 655 788</b>	<b>4 464 036</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 725 102	-2 300 773
Övriga externa kostnader	9	-211 328	-525 817
Personalkostnader	10	-193 187	-110 650
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 351 061	-1 275 824
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 480 678</b>	<b>-4 213 063</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>175 110</b>	<b>250 973</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 478	224
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-769 526	-718 095
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-762 048</b>	<b>-717 871</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-586 938</b>	<b>-466 898</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-586 938</b>	<b>-466 898</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	27 113 456	27 200 137
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>27 113 456</b>	<b>27 200 137</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	536 000	268 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>536 000</b>	<b>268 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>27 649 456</b>	<b>27 468 137</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		8 956	8 011
Övriga fordringar	14	860 319	752 319
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	78 433	71 643
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>947 708</b>	<b>831 973</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		421 132	930 679
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>421 132</b>	<b>930 679</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 368 840</b>	<b>1 762 652</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>29 018 296</b>	<b>29 230 788</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		166 993	166 993
Fond för yttre underhåll		2 287 753	2 192 445
Kapitaltillskott		437 126	437 126
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 891 872</b>	<b>2 796 564</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-8 806 375	-8 244 169
Årets resultat		-586 938	-466 898
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-9 393 314</b>	<b>-8 711 067</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-6 501 441</b>	<b>-5 914 503</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	25 895 000	29 225 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>25 895 000</b>	<b>29 225 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
	16, 18		
Skulder till kreditinstitut		8 560 000	4 970 000
Leverantörsskulder		186 112	160 713
Skatteskulder		11 272	0
Övriga kortfristiga skulder		51 017	51 019
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	816 336	738 559
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 624 737</b>	<b>5 920 291</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>29 018 296</b>	<b>29 230 788</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>175 110</b>	<b>250 973</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 351 061	1 275 824
	<b>1 526 171</b>	<b>1 526 796</b>
Erhållen ränta	7 478	224
Erlagd ränta	-833 081	-654 852
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>700 567</b>	<b>872 168</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	5 905	86 851
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	178 001	-1 226 257
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>884 473</b>	<b>-267 238</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 264 380	0
Förvärv av finansiella tillgångar	-268 000	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 532 380</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	400 000	525 000
Amortering av lån	-140 000	-545 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>260 000</b>	<b>-20 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-387 907</b>	<b>-287 238</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 626 371</b>	<b>1 913 608</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 238 464</b>	<b>1 626 371</b>

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 1 589 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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	4 430 050	4 157 771
Hysesintäkter p-plats	6 800	11 200
Påminnelseavgift	300	0
Pantsättningsavgift	3 150	9 419
Överlåtelseavgift	5 252	0
Vidarefakturerade kostnader	2 848	0
Öres- och kronutjämning	-0	-28
<b>Summa</b>	<b>4 448 400</b>	<b>4 178 362</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	217 387	0
Övriga intäkter	-9 999	13 606
Försäkringsersättning	0	272 068
<b>Summa</b>	<b>207 388</b>	<b>285 674</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	172 800	164 700
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	2 500	18 000
Städning utöver avtal	1 025	0
Sotning	10 603	12 700
Brandskydd	984	144
Myndighetstillsyn	9 660	9 128
Gårdkostnader	8 779	7 305
Gemensamma utrymmen	2 695	6 837
Snöröjning/sandning	121 894	72 016
Fordon	831	170
Förbrukningsmaterial	2 266	4 918
<b>Summa</b>	<b>334 037</b>	<b>295 918</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	0	58 826
Trapphus/port/entr	-15 188	0
Dörrar och lås/porttele	60 038	0
VVS	39 923	120 554
Värmeanläggning/undercentral	134 924	21 653
Ventilation	8 007	0
Elinstallationer	19 520	0
Fönster	0	4 573
Balkonger/altaner	0	44 056
Mark/gård/utemiljö	9 990	30 919
Vattenskada	0	5 826
<b>Summa</b>	<b>257 214</b>	<b>286 407</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	0	-5 000
Stambyte	0	18 750
Tak	0	258 869
Fasader	0	-311 272
Balkonger/altaner	0	-44 056
Mark/gård/utemiljö	37 000	0
<b>Summa</b>	<b>37 000</b>	<b>-82 709</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	1 046 992	938 404
Vatten	615 332	440 639
Sophämtning/renhållning	133 840	125 866
<b>Summa</b>	<b>1 796 164</b>	<b>1 504 909</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	117 290	93 321
Självrisk	0	23 800
Markhyra/vägavgift/avgälder	0	86 468
Samfällighetsavgifter	86 468	0
Fastighetsskatt	96 929	92 659
<b>Summa</b>	<b>300 687</b>	<b>296 248</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	987	2 317
Tele- och datakommunikation	2 156	1 956
Juridiska åtgärder	0	5 431
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	0
Revisionsarvoden extern revisor	40 625	34 750
Fritids och trivselkostnader	150	3 800
Föreningskostnader	10 625	27 904
Förvaltningsarvode enl avtal	73 872	71 793
Överlåtelsekostnad	11 028	0
Pantsättningskostnad	4 728	0
Korttidsinventarier	2 770	1 700
Administration	16 771	15 759
Konsultkostnader	34 716	360 407
Bostadsrätterna Sverige	12 900	0
<b>Summa</b>	<b>211 328</b>	<b>525 817</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	147 000	84 198
Arbetsgivaravgifter	46 187	26 452
<b>Summa</b>	<b>193 187</b>	<b>110 650</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	769 526	717 754
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	92
Övriga räntekostnader	0	249
<b>Summa</b>	<b>769 526</b>	<b>718 095</b>



<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	56 651 636	56 651 636
Årets inköp	1 264 380	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>57 916 016</b>	<b>56 651 636</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-29 451 499	-28 175 676
Årets avskrivning	-1 351 061	-1 275 824
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-30 802 560</b>	<b>-29 451 499</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>27 113 456</b>	<b>27 200 137</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>50 000</i>	<i>50 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	47 800 000	47 800 000
Taxeringsvärde mark	11 539 000	11 539 000
<b>Summa</b>	<b>59 339 000</b>	<b>59 339 000</b>

<b>NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>Verkligt värde 2023-12-31</b>	<b>Bokfört värde 2023-12-31</b>	<b>Bokfört värde 2022-12-31</b>
Frötallen AB(ägarandel 26,8)	536 000	536 000	268 000
<b>Summa</b>	<b>536 000</b>	<b>536 000</b>	<b>268 000</b>

<b>NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	42 987	42 222
Klientmedel	0	695 564
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	14 405
Transaktionskonto	277 619	0
Borgo räntekonto	539 713	128
<b>Summa</b>	<b>860 319</b>	<b>752 319</b>

<b>NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förutbet försäkr premier	78 433	71 643
<b>Summa</b>	<b>78 433</b>	<b>71 643</b>

<b>NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2022-12-31</b>
SEB	2026-09-28	4,63 %	2 000 000	2 000 000
SEB	2024-05-28	0,76 %	4 000 000	4 000 000
SEB	2027-04-28	4,17 %	2 747 500	2 860 000
SEB	2024-04-28	1,54 %	4 000 000	4 000 000
SEB	2025-06-28	0,89 %	5 307 500	5 335 000
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	
<b>Summa</b>			<b>34 455 000</b>	<b>34 195 000</b>
Varav kortfristig del			8 560 000	4 970 000

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**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Uppl kostn el	117 171	190 384
Uppl kostn räntor	2 389	65 944
Uppl kostn vatten	102 555	0
Uppl kostnad arvoden	168 569	97 400
Beräknade uppl. sociala avgifter	52 966	30 603
Förutbet hyror/avgifter	372 686	354 228
<b>Summa</b>	<b>816 336</b>	<b>738 559</b>

#### **NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	44 173 910	35 173 910

#### **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

---

Andreas Hedfors  
Styrelseledamot

---

Elisabet Bergholtz Mäntynen  
Styrelseledamot

---

Ellen Ingrid Maria J Nordlund  
Styrelseledamot

---

Eva Maria Turén  
Ordförande

---

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:

24.04.2024 21:09

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 17.04.2024 21:12

DOCUMENT ID:

HkZFfko6gA

ENVELOPE ID:

rKkzkopIR-HkZFfko6gA

DOCUMENT NAME:

Brf Nibble Skogsbrynsby, 716420-0987 - Årsredovisning 2023.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Andreas Hedfors andreas@hedfo.rs	Signed Authenticated	17.04.2024 21:48 17.04.2024 21:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/03/16) IP: 94.191.152.49
2. Ulla-Karin Wive Sundin ukwsundin@gmail.com	Signed Authenticated	18.04.2024 09:06 18.04.2024 07:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/05/27) IP: 176.10.159.74
3. Eva Maria Turén maria.turen22@gmail.com	Signed Authenticated	19.04.2024 08:51 19.04.2024 08:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/09/05) IP: 90.228.228.124
4. Ellen Ingrid Maria J Nordlund nordlund.ellen@gmail.com	Signed Authenticated	22.04.2024 11:10 21.04.2024 21:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/06/26) IP: 158.174.187.64
5. Ann S A Elisabet Bergholtz Mäntynen lisa.bergholtz@gmail.com	Signed Authenticated	24.04.2024 20:00 17.04.2024 21:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/08/21) IP: 90.129.204.58
6. MIKAEL NILSSON Mikael.nilsson@bakertilly.se	Signed Authenticated	24.04.2024 21:09 24.04.2024 21:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/03/29) IP: 4.223.114.146

\* 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 2023.

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 2023-12-31 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 revisions sed 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 2023 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 tryggt 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:

24.04.2024 21:10

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 17.04.2024 21:12

DOCUMENT ID:

SJXKGJoalA

ENVELOPE ID:

HkeYzks6lA-SJXKGJoalA

DOCUMENT NAME:

RB Brf Nibble Skogsbrynsby 230101-231231.pdf

3 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MIKAEL NILSSON	Signed	24.04.2024 21:10	eID	Swedish BankID (DOB: 1982/03/29)
Mikael.nilsson@bakertilly.se	Authenticated	24.04.2024 21:09	Low	IP: 4.223.114.146

\* 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