

# Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Bostadsrättsföreningen Nymärsta  
Org nr: 714800-1238





---

# Innehållsförteckning

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 2  |
| Resultaträkning.....        | 8  |
| Balansräkning.....          | 9  |
| Kassaflödesanalys.....      | 11 |
| Noter.....                  | 12 |

## Bilagor

Att bo i BRF  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen  
Nymärsta får härmed upprätta  
årsredovisning för räkenskapsåret  
2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har sitt säte i Sigtuna kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 111 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 147 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen, enligt Brf Nymärstas stadgar, är att styrelsen skall fastställa att de sammanlagda årsavgifterna, tillsammans med övriga intäkter, ger en kostnadstäckning för föreningens kostnader samt avsättning till fond.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Märsta 1:140 i Sigtuna kommun med därpå 1 uppförd byggnad med 21 lägenheter och 1 lokal. Byggnaden är uppförd år 1959/1960. Fastighetens adress är Stockholmsvägen 24, Märsta.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam via Gallagher (tidigare Proinova) försäkringsmäklare. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättsinnehavarna.

### Lägenhetsfördelning

| Standard      | Antal |
|---------------|-------|
| 1 rum och kök | 3     |
| 2 rum och kök | 6     |
| 3 rum och kök | 12    |
| Summa         | 21    |

### Dessutom tillkommer

| Användning      | Antal |
|-----------------|-------|
| Antal lokaler   | 1     |
| Antal garage    | 5     |
| Antal p-platser | 15    |

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Total tomtarea    | 3 407 m <sup>2</sup> |
| Total bostadsarea | 1 320 m <sup>2</sup> |
| Lokaler hyresrätt | 56 m <sup>2</sup>    |

|                               |               |
|-------------------------------|---------------|
| Årets taxeringsvärde          | 18 869 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 18 869 000 kr |



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

#### Föreningen har ingått följande avtal

| Leverantör            | Avtal                 |
|-----------------------|-----------------------|
| Riksbyggen            | Ekonomisk förvaltning |
| Energisparkonsult     | Värmeservice          |
| Tele2 Sverige AB      | Kabel-TV              |
| MB Hantverkstjänst AB | Snöröjning            |
| Vattenfall            | El                    |
| Stockholm Exergi AB   | Uppvärmning           |
| Planima               | Underhållsplan        |
| Parkman               | Parkeringsbevakning   |

#### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 53 tkr och planerat underhåll för 44 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

#### Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i november 2023 och visar på ett underhållsbehov på cirka 166 tkr (113 kr/kvm) per år för de närmaste 27 åren. Avsättning för verksamhetsåret har gjorts med 200 tkr (152 kr/kvm). Styrelsen anser att underhållsplanen är aktuell.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

| Tidigare utfört underhåll<br>Beskrivning  | År        | Kommentar                              |
|-------------------------------------------|-----------|----------------------------------------|
| Stambyte                                  | 1998      |                                        |
| Renovering tvättstuga                     | 2008      |                                        |
| Fönsterbyte                               | 2010      |                                        |
| Byte lägenhetsdörrar                      | 2013      |                                        |
| Balkongrenovering                         | 2016-2017 |                                        |
| Byte fjärrvärmecentral                    | 2018      |                                        |
| Byte garageportar och igenmurning porthål | 2019      |                                        |
| Renovering av grundsockel                 | 2020      |                                        |
| Installation sensor i trapphus            | 2021      |                                        |
| Installation laddstolpar                  | 2021      | Har aktiverats som anläggningstillgång |

**Årets utförda underhåll**  
**Beskrivning**

Ny tvättmaskin

| Planerat underhåll            | År   |
|-------------------------------|------|
| Beskärning buskar             | 2025 |
| Målning betonggolv källargång | 2025 |



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

**Styrelse**

| <b>Ordinarie ledamöter</b> | <b>Uppdrag</b>  | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|-----------------|--------------------------------------|
| Ilkka Tiainen              | Ordförande      | 2025                                 |
| Emelie Sahlin              | Sekreterare     | 2025                                 |
| Peter Strand               | Vice ordförande | 2026                                 |

| <b>Styrelsesuppleanter</b> | <b>Uppdrag</b> | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|----------------|--------------------------------------|
| Linda Willes               | Suppleant      | 2026                                 |

**Revisorer och övriga funktionärer**

| <b>Ordinarie revisorer</b>             | <b>Uppdrag</b> | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|----------------------------------------|----------------|--------------------------------------|
| Kristian Segerstedt, Borev Revision AB | Revisor        | 2025                                 |

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under året blev vi av med vår hyresgäst som hyrde lokalen.  
Sedan lite tråkiga nyheter där föreningen hade inbrott via en entréport och vidare ner till källarförrådet. Vi har nu stärkt vårt skalskydd med brytskenor till entrédörrarna.  
Ny tvättmaskin investerad då kostnaderna för reparationer blev för dyra.  
Ny revisionsfirma är anlitad.  
Nya stadgar förväntas antas vid ett andra möte (årsstämma 2025).  
Föreningen har under året även avslutat sitt lån och avslutar därmed räkenskapsåret som skuldfri.

**Medlemsinformation**

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 27 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 27 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2025-04-01. Styrelsen har även beslutat att garage och P-platser ska höjas med 50 kr från och med 2025-04-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)



## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i tkr (om inget annat anges)         | 2024  | 2023  | 2022  | 2021  | 2020  |
|------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning                                | 1 127 | 1 129 | 1 094 | 1 073 | 1 059 |
| Resultat efter finansiella poster              | 36    | 258   | 275   | 247   | 79    |
| Soliditet %                                    | 88    | 67    | 56    | 30    | 23    |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter  | 90    | 88    | 90    | 89    | 90    |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt      | 780   | 765   | 746   | 731   | 720   |
| Energikostnad kr/kvm                           | 227   | 194   | 189   | 183   | 160   |
| Sparande kr/kvm                                | 243   | 297   | 289   | 298   | 289   |
| Skuldsättning kr/kvm*                          | -     | 307   | 455   | 1 192 | 1 249 |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt* | -     | 341   | 506   | 1 326 | 1 389 |
| Räntekänslighet %*                             | -     | 0,4   | 0,7   | 1,8   | 1,9   |

\*Föreningen avslutar räkenskapsår 2024 fri från skulder till kreditinstitut.

### Förklaring till nyckeltal

#### Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter. För mer information se Not 2.

#### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

#### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

#### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna.

#### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter per kvm för yta upplåten med bostadsrätt. I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

#### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el. Hushållsel ingår inte i beräkningen.

#### Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

#### Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

#### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

**Räntekänslighet:**

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

**Förändringar i eget kapital**

| Eget kapital i kr                 | Bundet          |                | Fritt               |                |
|-----------------------------------|-----------------|----------------|---------------------|----------------|
|                                   | Medlemsinsatser | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början           | 53 410          | 654 512        | 406 643             | 258 392        |
| Disposition enl. årsstämmobeslut  |                 |                | 258 392             | -258 392       |
| Reservering underhållsfond        |                 | 200 000        | -200 000            |                |
| Ianspråktagande av underhållsfond |                 | -43 629        | 43 629              |                |
| Årets resultat                    |                 |                |                     | 35 612         |
| <b>Vid årets slut</b>             | <b>53 410</b>   | <b>810 883</b> | <b>508 664</b>      | <b>35 612</b>  |

**Resultatdisposition**

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

|                                         |                |
|-----------------------------------------|----------------|
| Balanserat resultat                     | 665 035        |
| Årets resultat                          | 35 612         |
| Årets fondreservering enligt stadgarna  | -200 000       |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 43 629         |
| <b>Summa</b>                            | <b>544 276</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **544 276**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



# Resultaträkning

| Belopp i kr                                                                 |       | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                                                 |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 1 126 712                | 1 129 220                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 13 719                   | 12 365                   |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                                |       | <b>1 140 431</b>         | <b>1 141 585</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -600 181                 | -531 248                 |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -290 311                 | -103 728                 |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -110 604                 | -117 326                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -111 304                 | -136 712                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-1 112 401</b>        | <b>-889 014</b>          |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |       | <b>28 030</b>            | <b>252 572</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |       | 11 182                   | 12 812                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |       | -3 600                   | -6 992                   |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |       | <b>7 582</b>             | <b>5 820</b>             |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>35 612</b>            | <b>258 392</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |       | <b>35 612</b>            | <b>258 392</b>           |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                   |        | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|-----------------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |        |                  |                  |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |        |                  |                  |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |        |                  |                  |
| Byggnader och mark                            | Not 8  | 783 498          | 863 210          |
| Inventarier, verktyg och installationer       | Not 9  | 248 610          | 280 201          |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>1 032 107</b> | <b>1 143 411</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |        | <b>1 032 107</b> | <b>1 143 411</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |        |                  |                  |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                  |                  |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar           |        | -150             | 0                |
| Övriga fordringar                             | Not 10 | 25 293           | 26 896           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | Not 11 | 56 451           | 47 793           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>81 594</b>    | <b>74 689</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                         |        |                  |                  |
| Kassa och bank                                | Not 12 | 490 013          | 845 760          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |        | <b>490 013</b>   | <b>845 760</b>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |        | <b>571 606</b>   | <b>920 450</b>   |
| <b>Summa tillgångar</b>                       |        | <b>1 603 713</b> | <b>2 063 861</b> |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                  | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |                  |                  |
| <b>Eget kapital</b>                          |                  |                  |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |                  |                  |
| Medlemsinsatser                              | 53 410           | 53 410           |
| Fond för yttre underhåll                     | 810 883          | 654 512          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             | <b>864 293</b>   | <b>707 922</b>   |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |                  |                  |
| Balanserat resultat                          | 508 664          | 406 643          |
| Årets resultat                               | 35 612           | 258 392          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              | <b>544 276</b>   | <b>665 035</b>   |
| <b>Summa eget kapital</b>                    | <b>1 408 569</b> | <b>1 372 957</b> |
| <b>SKULDER</b>                               |                  |                  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |                  |                  |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 0                | 450 523          |
| Leverantörsskulder                           | 39 116           | 49 052           |
| Skatteskulder                                | Not 13           | 8 875            |
| Övriga skulder                               | 2 353            | 26 441           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 14           | 156 014          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            | <b>195 144</b>   | <b>690 904</b>   |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        | <b>1 603 713</b> | <b>2 063 861</b> |



# Kassaflödesanalys

| Belopp i kr                                                                                   | 2024-12-31                | 2023-12-31                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <strong>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</strong>                                                     |                           |                           |
| Rörelseresultat                                                                               | 28 030                    | 252 572                   |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                           |                           |                           |
| Avskrivningar                                                                                 | 111 304                   | 136 712                   |
|                                                                                               | <strong>139 334</strong>  | <strong>389 284</strong>  |
| Erhållen ränta                                                                                | 11 182                    | 12 812                    |
| Erlagd ränta                                                                                  | -3 627                    | -6 992                    |
| <strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</strong> | <strong>146 889</strong>  | <strong>395 104</strong>  |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                                 |                           |                           |
| Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)                                                     | -6 904                    | -5 840                    |
| Rörelseskulder (ökning +, minskning -)                                                        | -45 209                   | 34 652                    |
| <strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten</strong>                                     | <strong>94 776</strong>   | <strong>423 915</strong>  |
| <strong>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</strong>                                                     |                           |                           |
| <strong>Kassaflöde från investeringsverksamheten</strong>                                     | <strong>0</strong>        | <strong>0</strong>        |
| <strong>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</strong>                                                    |                           |                           |
| Amortering av lån                                                                             | -450 523                  | -216 925                  |
| <strong>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</strong>                                    | <strong>-450 523</strong> | <strong>-216 925</strong> |
| <strong>ÅRETS KASSAFLÖDE</strong>                                                             |                           |                           |
| Årets kassaflöde                                                                              | -355 747                  | 206 990                   |
| Likvida medel vid årets början                                                                | 845 760                   | 638 770                   |
| Likvida medel vid årets slut                                                                  | 490 013                   | 845 760                   |



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

## Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar           | Avskrivningsprincip | Antal år             |
|---------------------------------|---------------------|----------------------|
| Byggnader                       | Linjär              | 63 (fullt avskrivet) |
| Del av fönsterbyten             | Linjär              | 40                   |
| Renovering badrum och byte stam | Linjär              | 25                   |
| Del av dränering                | Linjär              | 21 (fullt avskrivet) |
| Del av takrenovering            | Linjär              | 22 (fullt avskrivet) |
| Fjärrvärmeinstallation          | Linjär              | 15                   |
| Inventarier                     | Linjär              | 5 (fullt avskrivet)  |
| Laddstolpar                     | Linjär              | 10                   |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

|                              | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder*       | 1 029 432                | 1 009 200                |
| Hyror, lokaler               | 53 600                   | 75 600                   |
| Hyror, garage                | 17 160                   | 17 160                   |
| Hyror, p-platser             | 26 520                   | 27 260                   |
| <b>Summa nettoomsättning</b> | <b>1 126 712</b>         | <b>1 129 220</b>         |

\*I Årsavgifter, bostäder ingår värme, vatten, Kabel-TV grundutbud och förråd.

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                        | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Erhållna statliga bidrag               | 0                        | 8 219                    |
| Övriga rörelseintäkter                 | 240                      | 2 690                    |
| Övriga ersättningar                    | 13 480                   | 1 457                    |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | -1                       | -1                       |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>    | <b>13 719</b>            | <b>12 365</b>            |

## Not 4 Driftskostnader

|                                      | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                            | -43 629                  | -40 951                  |
| Reparationer                         | -52 638                  | -11 188                  |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -42 920                  | -42 059                  |
| Försäkringspremier                   | -18 887                  | -15 739                  |
| Kabel- och digital-TV                | -38 165                  | -36 320                  |
| Serviceavtal                         | -1 875                   | -6 875                   |
| Snö- och halkbekämpning              | -46 710                  | -50 869                  |
| Förbrukningsinventarier              | -6 302                   | -6 917                   |
| Fordons- och maskinkostnader         | 0                        | -279                     |
| Vatten                               | -58 348                  | -54 479                  |
| Fastighetsel                         | -39 226                  | -36 319                  |
| Uppvärmning                          | -215 241                 | -194 693                 |
| Sophantering och återvinning         | -36 240                  | -34 560                  |
| <b>Summa driftskostnader</b>         | <b>-600 181</b>          | <b>-531 248</b>          |



**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                            | <b>2024-01-01</b><br><b>2024-12-31</b> | <b>2023-01-01</b><br><b>2023-12-31</b> |
|--------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Förvaltningsarvode administration          | -76 973                                | -74 363                                |
| IT-kostnader                               | -7 589                                 | -6 765                                 |
| Lämnade skadestånd                         | -125 000                               | 0                                      |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -15 000                                | -11 750                                |
| Övriga försäljningskostnader               | -1 031                                 | 0                                      |
| Övriga förvaltningskostnader               | -1 842                                 | -1 870                                 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -5 157                                 | -3 150                                 |
| Representation                             | 0                                      | -2 283                                 |
| Kontorsmateriel                            | -4 544                                 | -752                                   |
| Bankkostnader                              | -2 100                                 | -2 795                                 |
| Advokat och rättegångskostnader            | -50 750                                | 0                                      |
| Övriga externa kostnader                   | -326                                   | 0                                      |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-290 311</b>                        | <b>-103 728</b>                        |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                | <b>2024-01-01</b><br><b>2024-12-31</b> | <b>2023-01-01</b><br><b>2023-12-31</b> |
|--------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Lön till kollektivanställda    | -37 260                                | -42 770                                |
| Styrelsearvoden                | -50 000                                | -50 000                                |
| Övriga kostnadsersättningar    | -500                                   | 0                                      |
| Pensionskostnader              | -1 687                                 | -1 607                                 |
| Sociala kostnader              | -21 157                                | -22 949                                |
| <b>Summa personalkostnader</b> | <b>-110 604</b>                        | <b>-117 326</b>                        |



**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-  
och immateriella anläggningstillgångar**

|                                                                                              | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader                                                                        | 0                        | -25 408                  |
| Avskrivningar tillkommande utgifter                                                          | -79 713                  | -79 713                  |
| Avskrivning Installationer                                                                   | -31 591                  | -31 591                  |
| <b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella<br/>anläggningstillgångar</b> | <b>-111 304</b>          | <b>-136 712</b>          |

**Not 8 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

|                                                        | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                   |                   |
| Byggnader                                              | 960 000           | 960 000           |
| Mark                                                   | 20 000            | 20 000            |
| Tillkommande utgifter                                  | 2 835 075         | 2 835 075         |
|                                                        | <b>3 815 075</b>  | <b>3 815 075</b>  |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>3 815 075</b>  | <b>3 815 075</b>  |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                   |                   |
| <b>Vid årets början</b>                                |                   |                   |
| Byggnader                                              | -960 000          | -934 592          |
| Tillkommande utgifter                                  | -1 991 865        | -1 912 152        |
|                                                        | <b>-2 951 865</b> | <b>-2 846 744</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                   |                   |
| Årets avskrivning byggnader                            | 0                 | -25 408           |
| Årets avskrivning tillkommande utgifter                | -79 713           | -79 713           |
|                                                        | <b>-79 713</b>    | <b>-105 121</b>   |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-3 031 578</b> | <b>-2 951 865</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>783 498</b>    | <b>863 210</b>    |
| <b>Varav</b>                                           |                   |                   |
| Byggnader                                              | 0                 | 0                 |
| Mark                                                   | 20 000            | 20 000            |
| Tillkommande utgifter                                  | 763 498           | 843 210           |
| <b>Taxeringsvärden</b>                                 |                   |                   |
| Bostäder                                               | 18 000 000        | 18 000 000        |
| Lokaler                                                | 869 000           | 869 000           |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b>                           | <b>18 869 000</b> | <b>18 869 000</b> |
| varav byggnader                                        | 12 807 000        | 12 807 000        |
| varav mark                                             | 6 062 000         | 6 062 000         |



**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

|                                                        | 2024-12-31      | 2023-12-31      |
|--------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                 |                 |
| Inventarier och verktyg                                | 96 783          | 96 783          |
| Installationer                                         | 421 731         | 421 731         |
|                                                        | <b>518 514</b>  | <b>518 514</b>  |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>518 514</b>  | <b>518 514</b>  |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                 |                 |
| <b>Vid årets början</b>                                |                 |                 |
| Inventarier och verktyg                                | -96 783         | -96 783         |
| Installationer                                         | -141 530        | -109 939        |
|                                                        | <b>-238 313</b> | <b>-206 722</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                 |                 |
| Installationer                                         | -31 591         | -31 591         |
|                                                        | <b>-31 591</b>  | <b>-31 591</b>  |
| <b>Akkumulerade avskrivningar</b>                      |                 |                 |
| Inventarier och verktyg                                | -96 783         | -96 783         |
| Installationer                                         | -173 121        | -141 530        |
|                                                        | <b>-269 904</b> | <b>-238 313</b> |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-269 904</b> | <b>-238 313</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>248 610</b>  | <b>280 201</b>  |
| <b>Varav</b>                                           |                 |                 |
| Inventarier och verktyg                                | 0               | 0               |
| Installationer                                         | 248 610         | 280 201         |

**Not 10 Övriga fordringar**

|                                | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Skattekonto                    | 25 293        | 26 896        |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>25 293</b> | <b>26 896</b> |

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|-----------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 21 154        | 18 887        |
| Förutbetalda driftkostnader                               | 5 625         | 0             |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 20 084        | 19 243        |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 9 588         | 9 541         |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 0             | 122           |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>56 451</b> | <b>47 793</b> |



**Not 12 Kassa och bank**

|                             | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Bankmedel                   | 10 676         | 478 131        |
| Transaktionskonto           | 479 337        | 367 629        |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>490 013</b> | <b>845 760</b> |

**Not 13 Skatteskulder**

|                                                   | 2024-12-31   | 2023-12-31   |
|---------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Skatteskulder                                     | 1 983        | 2 088        |
| Beräknad fastighetsavgift/-skatt*                 | 0            | 42 059       |
| Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader* | 0            | 390          |
| Debiterad preliminärskatt*                        | 0            | -35 662      |
| <b>Summa skatteskulder</b>                        | <b>1 983</b> | <b>8 875</b> |

\*Årets fastighetsavgift och fastighetsskatt redovisas under Not 4.

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna löner                                            | 300            | 0              |
| Upplupna räntekostnader                                   | 0              | 27             |
| Upplupna driftskostnader                                  | 0              | 16 000         |
| Upplupna elkostnader                                      | 4 486          | 3 459          |
| Upplupna kostnader reparationer och underhåll             | 32 287         | 0              |
| Upplupna värmekostnader                                   | 28 839         | 29 101         |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 12 000         | 12 000         |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 0              | 1 218          |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 0              | 1 313          |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 73 780         | 92 896         |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>151 692</b> | <b>156 014</b> |

**Not 15 Ställda säkerheter**

|                        | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 2 879 600  | 2 879 600  |

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

**Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



## Styrelsens underskrifter

\_\_\_\_\_  
Märsta, datum enligt elektronisk signatur

\_\_\_\_\_  
Ilkka Tiainen

\_\_\_\_\_  
Emelie Sahlin

\_\_\_\_\_  
Peter Strand

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

\_\_\_\_\_  
Kristian Segerstedt  
Revisor  
Borev Revision AB





---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

## Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

## Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

## Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

## Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

## Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

## Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

## Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

## Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

## Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

## Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

## Arsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

## Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

# BRF Nymärsta

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för BRF Nymärsta i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)



# Verification

Transaction 09222115557539950803

## Document

Main document  
26 pages  
*Initiated on 2025-02-24 13:37:01 CET (+0100) by Babak Naghibi (BN)*  
*Finalised on 2025-02-25 09:13:05 CET (+0100)*

## Initiator

Babak Naghibi (BN)  
Riksbyggen

## Signatories

Ilkka Tiainen (IT)



---

*The name returned by Swedish BankID was "ILKKA TIAINEN"*  
*Signed 2025-02-24 14:06:54 CET (+0100)*

Peter Strand (PS)



---

*The name returned by Swedish BankID was "Peter Boris Mikael Strand"*  
*Signed 2025-02-24 17:57:08 CET (+0100)*

Emelie Sahlin (ES)



---

*The name returned by Swedish BankID was "EMELIE SAHLIN"*  
*Signed 2025-02-24 18:08:12 CET (+0100)*

Kristian Segerstedt (KS)



---

*The name returned by Swedish BankID was "Kristian Lars Segerstedt"*  
*Signed 2025-02-25 09:13:05 CET (+0100)*



# Verification

Transaction 09222115557539950803

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nymärsta, org.nr 714800-1238

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nymärsta för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

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 31 december 2024 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.

### 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 revisionssed 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.

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 8/5 2024 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

### 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 avveckla verksamheten.

### 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 Bostadsrättsföreningen Nymärsta för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

---

Kristian Segerstedt  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

25.02.2025 09:17

SENT BY OWNER:

Borev Revision • 25.02.2025 09:16

DOCUMENT ID:

SJL382eo9Jx

ENVELOPE ID:

rJsl3es51g-SJL382eo9Jx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2024 Brf Nymärsta 714800-1238.pdf  
2 pages

## Activity log

| RECIPIENT                   | ACTION*                                                                                  | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS                          |
|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------|----------------------------------|
| 1. Kristian Lars Segerstedt |  Signed | 25.02.2025 09:17 | eID    | Swedish BankID (DOB: 1984/12/09) |
|                             | Authenticated                                                                            | 25.02.2025 09:17 | Low    | IP: 94.234.72.122                |

\* 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