

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Nyvallen 3

Org.nr 769633-1839

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Nyvallen 3 för räkenskapsåret 2024.

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och

inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsförening Nyvallen 3 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers 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.

Östersund 2025-06-03

Urban Lidén
Auktoriserad revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2025-06-03 06:17:05 UTC+00:00

Revisor

Lars Martin Urban Lidén



SE BankID - d009a729-299f-4a92-8dd2-5eb36201315a

Årsredovisning

för

BRF Nyvallen 3

769633-1839

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för BRF Nyvallen 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bostadsrättsförening Nyvallen 3 med org.nr 769633-1 839 registrerades 2016-11-08.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark och terrasser som ligger i anslutning till föreningens hus, om mark eller terrass skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Åre.

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Totten 1:252, Åre med adress Tegebäcksvägen 15-19, Åre. På denna tomt har uppförts 3 bostadshus med sammanlagt 32 lägenheter med en lägenhetsyta av 2 240 kvadratmeter. På fastigheten finns också tillgång till 32 parkeringsplatser med motorvärmare. Marken innehas med äganderätt.

Bostäder och lokaler

Den totala BRA ytan för bostäder uppgår till 2 240 kvm.

Lägenhetsfördelning:

8st 3 rum och kök med en yta av 70 kvm per lgh.

24st 4 rum och kök med en yta av 70 kvm per lgh.

Av dessa 32 lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa. I försäkringen ingår även olycksfallsförsäkring för förtroendevalda samt bostadsrättsförsäkring

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde satt 2023;

Byggnad: 39 000 000

Mark: 5 000 000

Totalt: 44 000 000

Värdeår 2018.

Beskattning

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastighetens tekniska status

Byggnaden uppvärms genom bergvärme. Lägenheterna har golvvärme.

Tomten är ansluten till kommunens nät för vatten och avlopp.

I fastigheten finns fiber för bredband och tv. Vad gäller bredband samt ytterligare tvkanaler får var och en bostadsrättshavare teckna avtal med leverantören.

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre fond.

Avsättning till yttre fond skall ske i enlighet med av styrelsen antagen underhållsplan, senast från och med det räkenskapsår som infaller närmast efter det att garantitiden upphört. Enligt ekonomisk plan skall avsättning göras med 120 tkr innan underhållsplan upprättats.

Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Föreningen har idag ingen uppdaterad underhållsplan. Planen är att ha den klar under 2024.

Byggnationer och besiktningar

Föreningen förvärvar fastigheten Totten 1:252, Åre kommun. Den införskaffas genom förvärv av Nyvallen 3 AB, org.nr. 559082-7212, innehållande fastigheten. Fastigheten överfördes sedan till bostadsrättsföreningen.

Lägenheterna upplåts med bostadsrätt och fastigheterna utnyttjas som säkerhet för föreningens lån.

Husen ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske.

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-03-08 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades vid samma tidpunkt. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2016-03-08

Föreningens firma

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen; av två styrelseledamöter i förening.

Förvaltning

Ekonomisk

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Kunskap IT Ekonomi Sverige AB

Teknisk

Rondering samt handskottning av snö har utförts av Åre Byservice.

Årets händelser

Under året så har styrelsen arbetat med och genomfört följande:

-Samtal med Jämtkraft angående dagvatten i slänten vid E14 har påbörjats. Jämtkraft har gjort vissa utfästelser kring att återställa.

-Samrådsmöten med alla tre föreningarna i Nyvallen har inletts. Möten hålls kvartalsvis.

-Underhållsplan har tagits fram.

-Styrelsen har förhandlat fram en utökad garanti med Acetec ang fläktarna i nr 17 och 19.

-Brogården har under året utfört vissa garantiarbeten bl.a. kring rinnande vatten vid entréer. Arbetet kommer att fortsätta under 2025.

-Föreningen har haft en gemensam städdag för våra medlemmar.

-Styrelsen har beställt arbete kring byte av tre stycken TV-antennar. Arbetet kommer att utföras under 2025.

- Genomfört ytterligare en upphandling av elbilsaddare för medlemmarnas räkning. Installationen färdigställdes under februari 2025.

- Inventerat skadade entrédörrar till lägenheter inför ommålning. Arbetet kommer att påbörjas under 2025.

Medlemsinformation

Föreningen har 53 medlemmar fördelade på 32 medlemslägenheter.

Överlåtelse

Två överlåtelse har skett under 2024.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av Pbb.
Pansättningsavgift betalas av pantsättaren för närvarande 1 % av Pbb.

Föreningens ekonomi

Föreningen gör i år en resultatmässig förlust på 771 tkr. Rensat från avskrivningar som inte påverkar likviditeten har föreningen ett positivt likvidflöde på 87 tkr från verksamheten.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 038,9	1 844,0	1 384,0	1 335,0
Resultat efter finansiella poster	-771,4	-676,7	-895,0	-726,0
Räntekostnader i förhållande till intäkt (%)	40,6	30,5	28,3	28,4
Skuldsättningsgrad (%)	44,4	44,0	43,0	42,0
Soliditet (%)	69,25	69,00	70,00	70,00
Räntekänslighet (%)	11,88	13,17	16,10	16,60
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,66	2,46	1,77	1,69
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	822,0	747,3	538,0	514,0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 761,9	9 842,2	9 923,0	9 869,0
Sparande per kvm (kr/kvm)	43,1	139,0	37,2	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	208,9	234,0	200,0	185,0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	90,31	90,77	89,67	0,00
Fastighetens belåningsgrad (%)	30,0	29,9	29,8	29,3
Underhålls- och amorteringsutrymme (%)	11,3	10,5	3,6	12,7
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	24 937,0	24 937,0	24 937,0	24 937,0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Upplysning vid förlust

Årets förlust beror främst på höga avskrivningar och ökade räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 21 153 kr. Styrelsen gör bedömningen att föreningen i och med detta kan klara sina framtida ekonomiska åtaganden men att det vid behov kommer att bli aktuellt att höja avgifterna.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Kapital- tillskott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	55 859 998	162 328	480 000	-4 094 431	-676 676	51 731 219
Disposition av föregående års resultat:			120 000	-796 676	676 676	0
Årets resultat					-771 408	-771 408
Belopp vid årets utgång	55 859 998	162 328	600 000	-4 891 107	-771 408	50 959 811

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 891 106
årets förlust	-771 408
	-5 662 514
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-5 662 514
	-5 662 514

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 038 933	1 844 010
		2 038 933	1 844 010
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-919 904	-956 064
Övriga kostnader	4	-199 499	-134 272
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-868 062	-868 062
		-1 987 465	-1 958 398
Rörelseresultat		51 468	-114 388
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 140	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-827 016	-562 288
		-822 876	-562 288
Resultat efter finansiella poster		-771 408	-676 676
Resultat före skatt		-771 408	-676 676
Årets resultat		-771 408	-676 676

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	72 790 081	73 648 403
Inventarier, verktyg och installationer	6	77 916	87 656
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	0	0
		72 867 997	73 736 059
Summa anläggningstillgångar		72 867 997	73 736 059
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		374 161	399 078
Övriga fordringar		43 354	14 723
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	78 344	56 140
		495 859	469 941
<i>Kassa och bank</i>		221 442	380 121
Summa omsättningstillgångar		717 301	850 062
SUMMA TILLGÅNGAR		73 585 298	74 586 121

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		56 022 326	56 022 326
Fond för yttre underhåll		600 000	480 000
		56 622 326	56 502 326
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-4 891 106	-4 094 431
Årets resultat		-771 408	-676 676
		-5 662 514	-4 771 107
Summa eget kapital		50 959 812	51 731 219
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	21 866 754	22 046 586
Förskott från kunder		99	99
Leverantörsskulder		53 950	85 648
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	704 683	722 569
Summa kortfristiga skulder		22 625 486	22 854 902
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		73 585 298	74 586 121

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-771 408	-676 676
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	868 062	870 044
Betald skatt	-9 488	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	87 166	193 368
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	24 917	-399 078
Förändring av kortfristiga fordringar	-16 931	1 037
Förändring av leverantörsskulder	-31 698	15 959
Förändring av kortfristiga skulder	-42 301	478 860
Kassaflöde från den löpande verksamheten	21 153	290 146
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-97 396
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-97 396
Finansieringsverksamheten		
Kapitaltillskott	0	162 327
Amortering av lån	-179 832	-179 832
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-179 832	-17 505
Årets kassaflöde	-158 679	175 245
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	380 121	204 877
Likvida medel vid årets slut	221 442	380 122

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme	100 år
Inre väggar	100 år
Kök/Badrum /Brf	100 år
Värme/Sanitet/Rör	50 år
El/Yttertak	40 år
Fasad/Fönster	50 år
Övrigt	40 år
-	-
Inventarier, verktyg och installationer	20 år

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Föreningen betalar idag ingen fastighetsskatt då värdeåret är 2018.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Räntekostnader i förhållande till intäkt (%)

Räntekostnader dividerat med intäkter.

Skuldsättningsgrad (%)

Avsättningar och skulder inklusive uppskjuten skatteskuld dividerat med justerat eget kapital (ggr) (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Genomsnittlig skuldränta (%)

Finansiella kostnader i procent av totala skulder (= summa avsättningar, skulder och uppskjuten skatteskuld).

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Fastighetens belåningsgrad (%)

Räntebärande skulder dividerat med fastighetens värde.

Underhålls- och amorteringsutrymme

Beräknas (Årets resultat + årets avskrivningar + årets underhåll) dividerat med årets intäkter.

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 841 280	1 673 856
Eldebitering	194 419	166 583
Pant- och Överlåtelseavgifter	1 432	3 024
Övriga intäkter	1 801	548
	2 038 932	1 844 011

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
El	166 294	191 621
Värme	134 836	234 372
Vatten och avlopp	166 886	98 974
Sophämtning	113 712	76 755
Snöröjning och sandning	45 520	82 582
Reparationer och underhåll	134 458	1 982
Fastighetskötsel	96 294	203 542
Fastighetsförsäkring	61 371	54 922
Övriga kostnader	533	11 314
	919 904	956 064

Not 4 Övriga kostnader

	2024	2023
Förvaltningsarvode	122 190	45 950
Revisionskostnader	24 614	17 900
Övriga administrationskostnader	52 694	70 422
	199 498	134 272

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	78 372 700	78 372 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	78 372 700	78 372 700
Ingående avskrivningar	-4 724 297	-3 865 975
Årets avskrivningar	-858 322	-858 322
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 582 619	-4 724 297
Utgående redovisat värde	72 790 081	73 648 403
Bokfört värde byggnader	51 072 534	51 930 856
Bokfört värde mark	21 717 547	21 717 547
	72 790 081	73 648 403

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	97 397	
Inköp	0	97 397
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	97 397	97 397
Ingående avskrivningar	-9 740	
Årets avskrivningar	-9 740	-9 740
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 480	-9 740
Utgående redovisat värde	77 917	87 657

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	1 982
Omklassificeringar		-1 982
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	57 538	56 140
Övriga förutbetalda kostnader	20 806	
	78 344	56 140

Not 9 Fastighetslån

Låneinstitut	Ränta %	Bundet till	Ingående skuld	Årets amortering	Utgående skuld
Stadshypotek	4	2025-03-10	3 926 250	112 500	3 813 750
Stadshypotek	3,22	2025-12-01	6 598 461	67 332	6 531 129
Stadshypotek	4	2025-03-13	300 000		300 000
Stadshypotek	4	2025-03-03	11 221 875		11 221 875
			22 046 586	179 832	21 866 754

Enligt föreningens redovisningsprinciper 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. Lån med slutbetalningsdag under 2024 omsätts vid förfall.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda avgifter	526 368	515 896
Upplupen ränta	60 073	68 201
Upplupen revisionskostnad	12 000	12 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	106 243	126 472
	704 684	722 569

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	22 500 000	22 500 000
	22 500 000	22 500 000

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Thomas Ödlund
Ordförande

Per Barkman

Mattias Boxall

Axel Ekeberg

Anders Lindhe

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

Urban Lidén
Revisor

Dokument

769633-1839 BRF Nyvallen 3 för 20240101-20241231

Antal sidor: 15
Verifikationsdatum: Jun 03 2025 08:15AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER:
2Y101LWSP7FBXQWUUYLVY622SKEFXS
JUN 03 2025 08:15AM

Deltagare

Per Berggren (Skapare)

Kunskap It Ekonomi Sverige AB (559166-8032)

per.berggren@kitesverige.se

0046707810660

Gävle Nygatan 29 80311

Skickades: Maj 27 2025 01:10PM

Thomas Ödlund (Esignatur)

195401312011

thomas.oedlund@gmail.com

Signerad: Maj 27 2025 02:13PM

Mattias Boxall (Esignatur)

197802112792

mattias@boxall.se

Signerad: Maj 28 2025 08:30AM

Urban Lidén (Esignatur)

196411078519

urban@p46.se

Signerad: Jun 03 2025 08:15AM

Axel Ekeberg (Esignatur)

199110075570

axelekeberg@gmail.com

Signerad: Maj 27 2025 01:55PM

Anders Lindhe (Esignatur)

196001251070

alindhe.alkonsult@gmail.com

Signerad: Maj 27 2025 04:08PM







Per Barkman (Esignatur)

196910044897

per@shipmedic.se

Signerad: Jun 02 2025 08:29AM

Registrerade händelser

Maj 27 2025 01:10PM	Per Berggren skickade dokumentet till deltagarna	IP ADDRESS 62.116.243.101
Maj 27 2025 01:49PM	Axel Ekeberg granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/2944968/2y10rUXEbcigdImdWOWkxgPtDafNlx	IP ADDRESS 194.68.56.33
Maj 27 2025 01:55PM	 AXEL EKEBERG signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 59.3779 Long 17.9155</i> <i>Signerad med: BankID (01971198-709f-7f89-82a0-34b19a2a5b4b)</i>	IP-ADDRESS 83.185.45.59
Maj 27 2025 02:13PM	Thomas Ödlund granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/2944965/2y10hfkqMd1PWxjuvT600O0MOQUKEa	IP ADDRESS 194.5.154.16
Maj 27 2025 02:13PM	 HANS THOMAS ÖDLUND signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 59.3287 Long 18.0717</i> <i>Signerad med: BankID (019711a9-61b2-774a-b417-00113087a113)</i>	IP-ADDRESS 193.203.13.146
Maj 27 2025 03:51PM	Anders Lindhe granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/2944969/2y10YsgqsucXuskaWWdoaoCNOOszVz	IP ADDRESS 31.209.43.225
Maj 27 2025 04:08PM	 ANDERS LINDHE signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 56.1625 Long 15.5801</i> <i>Signerad med: BankID (01971212-c3e6-7bdd-a0d0-00c04b784530)</i>	IP-ADDRESS 31.209.43.225
Maj 27 2025 02:39PM	Mattias Boxall granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/2944967/2y10vdvcO49DGQBYPEaXGMg4DjBk0F	IP ADDRESS 90.238.22.79
Maj 28 2025 08:30AM	 Nils Mattias Boxall signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 56.1625 Long 15.5801</i> <i>Signerad med: BankID (01971595-f1c3-740b-b4d6-f47a06bc44dc)</i>	IP-ADDRESS 31.209.41.93
Jun 02 2025 08:27AM	Per Barkman granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/2944966/2y10EB9yXTuvrLJfJ3D4CO5Bu1FEzu	IP ADDRESS 95.193.202.213
Jun 02 2025 08:29AM	 Per Gunnar Ivar Barkman signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 57.7065 Long 11.967</i> <i>Signerad med: BankID (01972f54-189b-7c56-b898-08d7f7bf09e9)</i>	IP-ADDRESS 95.193.202.213
Jun 02 2025 08:29AM	Urban Lidén granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/2944970/2y10AujJaPGqYE8mnHR1UpFP5ei1Qj	IP ADDRESS 13.74.239.151
Jun 03 2025 08:15AM	 Lars Martin Urban Lidén signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 62.3924 Long 17.3006</i> <i>Signerad med: BankID (0197346e-4de6-7392-82e8-20b7261ea4e7)</i>	IP-ADDRESS 83.68.250.34
Jun 03 2025 08:15AM	Dokumentet har signerats	