



Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Nyboda 10



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Nyboda 10 med säte i Solna org.nr. 769624-2606 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2012. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-10-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Solna kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Nyboda 10	2012-09-14	1960

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-09-13.

Antal	Benämning	Total yta m ²
136	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 730
11	lägenheter (hyresrätt)	820
11	lokaler (hyresrätt)	2 286
12	förråd	120
53	garageplatser, varav 1 mc-plats	780
29	p-platser	0
Totalt 252 objekt		13 736

Föreningens lägenheter fördelas på: 11 st 1 rok, 68 st 2 rok, 55 st 3 rok, 2 st 4 rok, 5 st 5 rok, 6 st 6 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Carolina Gårdefors	Ordförande	2025-05-19	
Panagiotis Eleftheriadis	Ordförande	2024-05-01	2025-05-19
Magnus Henning	Ledamot	2024-05-01	
Johan Djup	Ledamot	2024-05-01	2025-03-06
Stina Lönn Gyldberg	Ledamot	2023-11-02	
Malin Norén	Ledamot	2025-05-19	2025-06-17
Joakim Christoffersson	Ledamot	2024-05-01	2025-03-06
Josefin Hjortborg	Ledamot	2024-05-01	
Amina Kawthar Karout	Ledamot	2025-05-19	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Carolina Gårdefors, Magnus Henning, Stina Gyldberg, Josefin Hjortborg och Amina Kawthar Karout.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Jenny Petersson vald av föreningen, samt Joakim Mattsson utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Lars Edlund (sammanställande) och Jana Lindqvist, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-23. På stämman deltog 35 röstberättigade medlemmar varav 0 fullmakter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes med 2 % 2025-01-01. Ingen höjning är beslutad för 2026.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdateras årligen för att alltid sträcka sig 48 år framåt i tiden.

Stämman har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Ekonomi

Underhållsplanen har uppdaterats med såväl utfört som planerat arbete.

Styrelsens budgetbeslut för 2026 har därefter fattats med underhållsplanen och dessa rekommendationer som grund. Detta skapar förutsättningar för en långsiktigt stabil och hållbar ekonomi.

Förändringar i avtal

Gällande lokalhyresavtal har justerats genom införande av indexklausul.

Lokalhyresgästen Stockholm Dynor & Madrasser AB har sagt upp sitt hyresavtal till upphörande den 30 september 2026, lokal nr 2476 samt förrådsavtal.

Stora projekt

Totalentreprenad för fönsterbyte (Ankdammsgatan och Nybodagatan) och renovering av tak, fasad och terrasser inkl takpelare Nybodagatan som avslutades 2025.

Kommunikation

En städdag anordnades i oktober med efterföljande lunch på Nyboda Inn med tillhörande frågestund. Därtill har styrelsen kommunicerat löpande under året via hemsidan och nyhetsbrev. Styrelsen öppnade även upp för direktkontakt via styrelsemail.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2025	Byte tvättmaskin W365H, Nybodagatan och Ankdammsgatan
2025	Byte torktumlare T4190 Ankdammsgatan
2024	Byte av fönster på Nybodagatan och Ankdammsgatan
2024	Renovering av fasad, takpelare och terrasser Nybodagatan
2024	Godkänd radonkontroll
2024	Renovering av lokal Nybodagatan 4 för ny hyresgäst
2024	Byte av entrédörr på baksida Ankdammsgatan
2023	Godkänd obligatorisk ventilationskontroll
2023	Utbyte FTX system för Studio 32
2023	Tillskapat cykelrum på Nybodagatan för cykelpendlare
2023	Stamspolning av samtliga stammar
2022	Installation av elektroniskt passage- och bokningssystem
2022	Byte av kallvatten- och avloppsledningar i garaget som servar Ankdammsgatan 32 och Nybodagatan
2022	Byte utgående avlopp Ankdammsgatan
2022	Återställande av entré Ankdammsgatan 32
2021	Fastighetsbesiktning samt fastställande av 50-årig underhållsplan
2020	Byte av belysningsarmatur i garage
2019	Dräneringsarbete övre gaveln Ankdammsgatan
2017-2018	Renovering av fasad Ankdammsgatan samt del av fasad Nybodagatan
2016	Renovering tak Ankdammsgatan 32
2015	Byte av belysningsarmatur i trapphus och källarutrymmen
2015	Omfattande upprustning av utemiljön
2014	Målning entréer och trapphus
2014	Byte av kökens avloppstammar Ankdammsgatan och Nybodagatan
2014	Byte av termostater i samtliga element i lägenheter
2013	Renovering av hissar Nybodagatan 2 och 4
1993-1994	Byte av badrummens avloppstammar Ankdammsgatan och Nybodagatan

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Byte ljuskupoler
2026	Byt pumpar i pumpgropar
2026	Målning tak - Ankdammsgatan
2026	Renovering terrass
2026	Byte galvaniserade stålräcken
2026	Linjemålning parkering

Medlemsinformation

Under året har 12 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 195 och under året har det tillkommit 20 och avgått 17 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 198.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	240	151	283	298	349
Skuldsättning, kr/kvm	7 432	8 126	6 410	6 584	8 338
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	10 492	10 762	8 510	8 811	11 159
Räntekänslighet, %	13	14	11	14	18
Energikostnad, kr/kvm	198	185	176	170	161
Årsavgifter, kr/kvm	802	779	755	633	630
Årsavgifter/totala intäkter, %	55	58	59	54	54
Totala intäkter, kr/kvm	1 029	1 017	957	869	0
Nettoomsättning, tkr	13 985	12 828	12 222	11 184	11 064
Resultat efter finansiella poster, tkr	-665	-1 529	-125	-287	1 817
Soliditet, %	66	66	71	70	65

Garageyta ingår i beräkningen från 2025.

Se not 1 för definition nyckeltal.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på höga avskrivningskostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 2 829 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 240 kr/m².

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	196 969 034	0	0	196 969 034
Upplåtelseavgifter, kr	25 973 586	0	0	25 973 586
Underhållsfond, kr	5 641 930	0	253 430	5 895 360
S:a bundet eget kapital, kr	228 584 550	0	253 430	228 837 980
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-20 539 348	-1 528 662	-253 430	-22 321 440
Årets resultat, kr	-1 528 662	1 528 662	-665 353	-665 353
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-22 068 010	0	-918 783	-22 986 793
S:a eget kapital, kr	206 516 540	0	-665 353	205 851 187

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 318 000 kr samt ianspråktagande skett med 64 570 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det stämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-22 321 440
Årets resultat, kr	-665 353
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-22 986 793

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-318 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	166 500
Balanseras i ny räkning, kr	-23 138 293

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	13 985 083	12 827 925
Övriga rörelseintäkter	Not 3	244 562	231 818
Summa Rörelseintäkter		14 229 645	13 059 743
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 241 633	-6 710 295
Övriga externa kostnader	Not 5	-393 529	-510 681
Personalkostnader	Not 6	-513 513	-275 982
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 859 657	-3 407 900
Summa Rörelsekostnader		-12 008 331	-10 904 858
Rörelseresultat		2 221 314	2 154 884
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	45 005	220 980
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-2 931 672	-3 904 526
Summa Finansiella poster		-2 886 668	-3 683 546
Resultat efter finansiella poster		-665 353	-1 528 662
Resultat före skatt		-665 353	-1 528 662
Årets resultat		-665 353	-1 528 662

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	305 855 037	272 726 207
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	41 286	47 255
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	0	34 668 277
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		305 896 323	307 441 739
Summa Anläggningstillgångar		305 896 323	307 441 739

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		12 940	46 907
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	2 552 902	3 363 875
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	439 361	382 301
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 005 203	3 793 083

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	1 716 167	3 216 167
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 716 167	3 216 167

Summa Omsättningstillgångar

Summa Tillgångar		310 617 693	314 450 989
-------------------------	--	--------------------	--------------------

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	222 942 620	222 942 620
Fond för yttre underhåll	5 895 360	5 641 930
Summa Bundet eget kapital	228 837 980	228 584 550

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-22 321 440	-20 539 348
Årets resultat	-665 353	-1 528 662
Summa Ansamlad förlust	-22 986 794	-22 068 010

Summa Eget kapital

205 851 186 206 516 540

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	75 085 889	0
Summa Långfristiga skulder		75 085 889	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		27 000 000	104 713 979
Leverantörsskulder		381 480	375 021
Skatteskulder		131 271	22 117
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	242 869	265 863
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 924 999	2 557 469
Summa Kortfristiga skulder		29 680 618	107 934 449

Summa Skulder

104 766 507 107 934 449

Summa Eget kapital och skulder

310 617 693 314 450 989

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 221 314	2 154 884
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	3 859 657	3 407 900
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	3 859 657	3 407 900
Erhållen ränta	6 853	220 980
Erlagd ränta	-2 889 720	-3 875 841
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 198 104	1 907 923
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	176 006	86 123
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-581 805	1 511 535
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-405 799	1 597 658
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 792 305	3 505 581
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-2 314 241	-34 668 277
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 314 241	-34 668 277
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	0	2 010 000
Upptagna lån	0	25 000 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-2 628 090	-2 879 120
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 628 090	24 130 880
Årets kassaflöde	-2 150 026	-7 031 816
Likvida medel vid årets början	6 357 595	13 389 411
Likvida medel vid årets slut	4 207 569	6 357 595

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Garageyta ingår i beräkningen fr o m 2025.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	7 530 941	7 269 336
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	275 808	309 511
	Hyror bostäder	1 055 400	1 083 696
	Hyror lokaler	4 139 896	3 440 097
	Hyror garage och parkeringsplatser	653 720	657 350
	Hyror förbrukningsbaserad	6 936	6 936
	Hyror övrigt	90 648	100 624
	Övriga primära intäkter	409 530	148 355
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	14 162 879	13 015 905
	Hysesbortfall	-177 796	-187 980
	<i>Summa</i>	-177 796	-187 980
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	13 985 083	12 827 925

I årsavgiften ingår värme, vatten

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	109 123	210 962
	Övriga sekundära intäkter	135 439	20 856
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	244 562	231 818

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 137 780	-923 322
	Snö och halk-bekämpning	-53 503	-40 315
	Reparationer	-1 003 233	-1 025 588
	Planerat underhåll	-166 500	-64 570
	Försäkringsskador	-443 811	-647 542
	El	-463 407	-249 738
	Uppvärmning	-1 823 336	-1 805 844
	Vatten	-438 787	-318 726
	Sophämtning	-421 032	-414 757
	Fastighetsförsäkring	-213 292	-200 955
	Kabel-TV och bredband	-361 161	-388 552
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-685 428	-555 610
	Övriga driftkostnader	-30 363	-74 776
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-7 241 633	-6 710 295
		2025-01-01	2024-01-01
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-55 692	-18 773
	Administrationskostnader	-53 403	-46 996
	Extern revision	-39 125	-36 426
	Konsultkostnader	0	-50 406
	Medlemsavgifter	-17 540	-9 230
	Föreningsverksamhet	-21 589	-15 751
	Övriga förvaltningskostnader	-206 180	-333 100
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-393 529	-510 681
		2025-01-01	2024-01-01
Not 6	Personalkostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode 2025 avser 2 år	-15 480	0
	Övriga arvoden	-377 760	-210 000
	Sociala avgifter	-120 273	-65 982
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-513 513	-275 982

*2025 avser arvode för perioden 202406-202512 och 2024 avser arvode för perioden 202306-202405

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 014	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	43 991	220 980
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	45 005	220 980
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 929 647	-3 901 453
	Övriga räntekostnader	-2 026	-3 073
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 931 672	-3 904 526

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	198 446 240	197 680 392
	Ingående anskaffningsvärde mark	102 154 247	102 154 247
	Årets investeringar	36 982 518	0
	Årets försäljningar/utrangeringar	-7 176 746	0
	Omklassificeringar	0	765 848
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	330 406 259	300 600 487
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-27 874 280	-24 408 527
	Årets avskrivningar	-3 853 688	-3 401 932
	Återförda avskrivningar	7 176 746	0
	Omklassificeringar	0	-63 821
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-24 551 222	-27 874 280
	<i>Utgående redovisat värde</i>	305 855 037	272 726 207
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	171 000 000	136 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	32 000 000	20 000 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	213 000 000	205 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	11 200 000	11 600 000
	<i>Summa</i>	427 200 000	372 600 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	146 650 000	146 650 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	146 650 000	146 650 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	195 163	961 011
	Omklassificering	0	-765 848
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	195 163	195 163
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-147 909	-205 761
	Årets avskrivningar	-5 968	-5 968
	Omklassificering	0	63 821
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-153 877	-147 908
	<i>Utgående redovisat värde</i>	41 286	47 255

Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	34 668 277	0
	Årets investeringar	2 314 241	34 668 277
	Omklassificering till byggnad	-36 982 518	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	34 668 277
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 491 402	3 141 428
	Övriga fordringar	61 500	222 447
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 552 902	3 363 875
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	38 152	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	401 209	382 301
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	439 361	382 301
Not 14	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	SBAB	1 716 167	3 216 167
	<i>Summa Kassa och bank</i>	1 716 167	3 216 167

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	2,98%	2029-11-27	32 766 763	500 000
Nordea	2,18%	2026-12-17	25 000 000	0
Nordea	2,79%	2028-05-17	18 909 554	500 000
Nordea	2,64%	2027-05-19	25 409 572	1 000 000
			102 085 889	2 000 000

Långfristig del	75 085 889
Nästa års amortering av långfristig skuld	2 000 000
Lån som ska konverteras inom ett år	25 000 000
Kortfristig del	27 000 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	2 000 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	8 000 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,66%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	213 300	213 300
Momsskuld	0	44 962
Övriga kortfristiga skulder	29 569	7 601
<i>Summa Övriga skulder</i>	242 869	265 863

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 210 969	1 135 714
Upplupna räntekostnader	257 745	215 792
Övriga upplupna kostnader	456 285	1 205 963
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 924 999	2 557 469

Styrelsen har fastställt årsredovisningen 2026-04-16.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nyboda 10

Org.nr 769624-2606

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nyboda 10 för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Nyboda 10:s finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionsd i Sverige. 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 för LCE och god revisionsd 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 för LCE 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 tvekel 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Nyboda 10 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB:s professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Joakim Mattsson

Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Jenny Petersson

Förtroendevald revisor



Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Nyboda 10 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Carolina Gårdefors

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 17:13:10



Magnus Henning

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 17:57:36



Stina Lönn Gyldberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 07:37:37



Amina Kawthar Karout

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 10:26:44



Josefin Hjortborg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 11:02:53



Jenny Petersson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 09:24:22



Joakim Mattsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 07:21:53



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Nyboda 10 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Jenny Petersson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 09:23:21



Joakim Mattsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 07:21:24



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.